

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 019/2019/J

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB
Sídlo: Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
V zastúpení: Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA - riaditeľ
IČO/DIČ: 00893111 //
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK8781800000007000508594
Číslo telefónu: 032/771 07 08

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Kukanova, s.r.o.
Sídlo: Malinovského 1250/34, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO / IČ DPH: 47925639 //
Štatutárny zástupca: Bc. Soňa Kukanová - konateľka
Bankové spojenie: VUB, a.s.
IBAN:
Názov a č. registra: Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín,
vložka číslo: 30960/R

Kontakt:

(ďalej len „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

- 1./ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove, zapísanej na LVč.3191, súpisné č.1394, postavenej na parcele č.262, kat. územie Nové Mesto nad Váhom.
- 2./Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 130,32 m²:

- priestory na prízemí 130,32 m²

Článok III. Účel nájmu

1./ Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu na výrobu cukrárskych výrobkov, pekárenských výrobkov, studená kuchyňa a pomocné priestory na podnikanie v súlade s vydaným výpisom z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, vložka č. 30960/R. Nájomca bude zároveň poskytovať praktický výcvik pre žiakov prenajímateľa v učebnom odbore cukrár, kuchár. Ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti prenajímateľa.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzaviera na dobu určitú, nájom začína dňom 01.11.2019 a končí 31.10.2024.

Článok V.

Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1./ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:

- **20,00 €** za 1 m² podlahovej plochy nebytových priestorov ročne

Ročné nájomné predstavuje výšku **2 606,40€, t.j. mesačne 217,20 €**. Nájomca bude platiť nájomné mesačne na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnice, IBAN: SK8781800000007000508594 na základe faktúry vystavenej vždy do 15. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.

2./ Za poskytované služby platí nájomca pri ročnej výške **4 680,00 €- mesačne preddavok 390,00 €** na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnice, IBAN: SK8781800000007000508594 na základe faktúry vystavenej vždy do 15. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.

V cene preddavku **na mesiac** sú zahrnuté služby na:

- dodávku elektrickej energie	200,00 €
- vodné a stočné	40,00 €
- vykurovanie -plyn	150,00 €

3./ Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na elektrickú energiu, vodné a stočné a skutočnými nákladmi bude vyúčtovaný 1 x ročne t.j. k 31.12. príslušného kalendárneho roka alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia faktúry. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná druhej zmluvnej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4./ V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. záloh na poskytnuté služby spojené s prenájomom nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.

5./ Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov za poskytované služby alebo výšku nájmu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej všeobecne záväzným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb. Rovnako je prenajímateľ oprávnený každý rok meniť výšku nájomného o infláciu.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

- 1./ Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytových priestorov zápisnicu, v ktorej sa opíše stav nebytových priestorov v čase odovzdania. Zápisnica bude prílohou tejto zmluvy.
- 2./ Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom. Prenajímateľ nie je zodpovedný za uzamykanie a ochranu predmetu nájmu.
- 3./ Prenajímateľ je povinný poskytovať nájomcovi i tzv. ostatné služby, ktoré súvisia s nájmom nebytových priestorov (odborné skúšky a prehliadky technických zariadení, revízie hasiacich prístrojov a parkovanie na jeho pozemku).
- 4./ Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

B./ Nájomca:

- 1./ Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990Zb. v platnom znení.
- 2./ Nájomca si pri výkone nájomného práva zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení.
- 3./ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 4./ Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné vnútorné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 5./ Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na majetku, vrátane škôd nezavinených nájomcom.
- 6./ Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do užívania tretím osobám.
- 7./ Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
- 8./ V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytové priestory vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VII. Skončenie nájmu

- 1./ Nájom sa končí uplynutím lehoty, na ktorú bol dohodnutý.
- 2./ Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej písomnej dohody alebo výpovedou.
- 3./ Výpovedná doba je 3 mesiace a tá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.
- 4./ Vypovedať zmluvu o nájme bez výpovednej lehoty môžu obe zmluvné strany v prípade hrubého porušenia podmienok zmluvy, z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení alebo aj bez udania dôvodu.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia

- 1./ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.11.2019.
- 2./ Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomne formou očíslovaných dodatkov po dohode oboch zmluvných strán.
- 3./ Nájomca poskytuje prenajímateľovi svoje osobné údaje a súhlasí s tým, aby prenajímateľ tieto údaje zaviedol do svojej databázy a nakladal s nimi v rozsahu potrebnom pre realizáciu tejto zmluvy v súvislosti so zákonom č. 18/2018 Z.z., prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť pred zneužitím.
- 4./ Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
- 5./ Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, prenajímateľ obdrží jedno, TSK jedno a nájomca jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
- 6./ Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 7./ Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a násl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov bez predchádzajúceho súhlasu

prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou prenájomcu podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas prenájomcu je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.

8./ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č. 1 : Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku

Príloha č. 2 : Zápisnica o odovzdaní nebytových priestorov

Príloha č. 3 : Predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Novom Meste nad Váhom, dňa

V Novom Meste nad Váhom, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA
riaditeľ SOŠOaS

.....
Bc. Soňa Kukanová
konateľka – Kukanova, s. r. o.

Z Á P I S N I C A

o odovzdaní nebytových priestorov

Odovzdávajúci: STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB
Sídlo: Piešťanská 2262/80, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 00893111
V zastúpení: **Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA** - riaditeľ
(ďalej len „odovzdávajúci“)

a

Preberajúci: **Kukanova, s.r.o.**
Sídlo: Malinovského 1250/34, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO / IČ DPH: 47925639/
Štatutárny zástupca: **Bc. Soňa Kukanová** - konateľka
(ďalej len „preberajúci“)

Odovzdávajúci ako správca nehnuteľného majetku TSK – budovy, zapísanej na LV č.3191, kat. územie Nové Mesto nad Váhom, súpisné č.1394, postavenej na parc. č. 262 odovzdal nebytové priestory v tejto budove:

- priestory na prízemí o výmere 130,32 m²

preberajúcemu v uvedenom stave:

- miestnosti sú nepoškodené, majú uzamykateľné dvere, uzatvárateľné okná. Dvere a okná sú nepoškodené. Zásuvky a vypínače sú v prevádzke a sú funkčné. Miestnosti sú osvetlené a majú diaľkovo vykurovaný radiátor, ktorý je regulovateľný.

Ďalej preberajúci prevzal od odovzdávajúceho :

- kľúč od vstupnej bránky na pozemok
- kľúč od vchodových dverí do budovy
- kľúč od zadných vchodových dverí z vnútorného dvora
- kľúč od vnútorných mrežovaných dverí

V Novom Meste nad Váhom dňa

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

.....
Ing. Ján Hargaš, PhD., MBA
riaditeľ

.....
Bc. Soňa Kukanová
konateľka