

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 1 / 2011

Zmluvné strany :

A. PRENAJÍMATEĽ :

GYMNÁZIUM Pierra de Coubertina , Námestie SNP č. 9 , PIEŠŤANY

Zastúpené : : Mgr. Ivan L U K N Á R , riaditeľ školy

IČO : 160 318

Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko, a. s.

č. účtu 1121757100/5600

B. NÁJOMCA :

Meno a priezvisko: **Helga Hrehorčíková**

Rodné číslo::

Bydlisko:

IČO :

DIČ :

Bankové spojenie :

č. účtu

Uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Č L Á N O K 1

Predmet a účel nájmu

1. Na základe zriaďovacej listiny vystavenej zriaďovateľom Trnavským samosprávnym krajom dňa 1. 7. 2002 ako vlastník majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť – telocvičňu , nachádzajúcu sa v katastrálnom území PIEŠŤANY , zapísanú v Liste vlastníctva č. 5700 na parcele č. 6462/2. Nehnuteľnosť patrí do areálu Gymnázia, Námestie SNP č. 9 , PIEŠŤANY.
V zmysle „ Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený poncchať do nájmu majetok, ktorý má v správe , tretej osobe.

2. Účelom nájmu je prevádzkovanie bufetu s rýchlym občerstvením pre žiakov gymnázia v čase vyučovania a v mimo vyučovacom čase pre verejnosť.
- 2.a Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí v predmetnej nehnuteľnosti o výmere 57 m² bufet- vstupná hala miestnosť č. 101 (viď Príloha č. 1 – DISPOZIČNÉ RIEŠENIE, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy) a sklady č. 102 – 4 m² a č. 110 – 3,5 m².
- 2.b Nájomca má právo spolu s prenajímateľom užívať sociálne miestnosti (WC) nachádzajúce sa na prízemí predmetnej nehnuteľnosti, miestnosti č. 104 a 105. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou je vybavený príslušným elektrickým rozvodom.
- 2.c Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie kódu bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- 2.d Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi, za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností (ďalej len účel nájmu). Kópia živnostenského listu nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v živnostenskom liste je nájomca povinný o tom bezodkladne informovať prenajímateľa.
- 2.e Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

Č L Á N O K 2

Doba nájmu.

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 1. 1. 2011 do 31. 12. 2014
2. Nájomnú zmluvu možno ukončiť písomnou formou, doručenou druhej strane najmenej 2 mesiace pred navrhovanou zmenou.
3. V prípade neplnenia si niektorej povinnosti, môže každá zo zmluvných strán kedykoľvek ukončiť platnosť zmluvy. Musí tomu však predchádzať písomné upozornenie na nedostatky.

Č L Á N O K 3

Cena nájmu .

1. Zmluvné strany sa dohodli, na základe prevedeného zámeru o prenájme nebytových priestorov, že cena nájmu za 1 m² prenajatej plochy za 1rok (bufet) bude : 32,70 € (slovom tridsaťdva eur a sedemdesiat centov) a prenajaté skladové priestory 1 m² za rok je 11 € (slovom jedenásť eur).
2. V súlade s odstavcom /1/ tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za kalendárny rok činí za bufet 32,70€ x 57 m = 1863,90 € (slovom tisícosemstošesťdesiattri eur a deväťdesiat centov) a 11 € x 20 m² skladové priestory a WC = 220 € (slovom dvestodvadsať eur) Celkom za rok činí nájom 2083,90€ (slovom dvetisícosemdesiattri eur a deväťdesiat centov). Celková výška nájmu a nutných náhrad za 1 rok činí 3000,- € (slovom tritisíc eur).

3. Cena nájmu bude tento dodatok meniť len v tom prípade, ak podľa zverejnených údajov štatistického úradu SR sa zvýši % inflácie o viac ako 10% od dátumu uzavretia tejto zmluvy do dňa podpisu dodatku. V tomto prípade dodávateľovi sa upraví cena nájmu podľa % inflácie zverejneného štatistickým úradom SR. Ostatné ustanovenia tejto zmluvy sa nebudú meniť.

ČLÁNOK 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia .

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne v mesačných splátkach vopred i v prípade, ak nie sú priestory využívané.
2. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu a spoločných priestorov – cena za služby, konkrétne úhrady za ochranu a poistenie objektu, spotrebu elektrickej energie- osvetlenie, spotrebu plynu, vodné stočné, teplo, upratovanie sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi po obdržaní vyúčtovacích prípadne zálohovaných faktúr. Výška týchto výdavkov sa určí prepočtom z fakturovanej čiastky za celú budovu prostredníctvom prepočítacieho koeficientu 5,0 % - pomer celkovej prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy (ďalej len „prepočítací koeficient“).
3. V prípade zvýšenia cien energií a vody sa úmerne toto premietne do výpočtu spotrebovanej energie v prevádzke bufetu.

ČLÁNOK 5

Vzájomné práva a povinnosti.

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu, podľa článku 1. tejto zmluvy, v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
2. Nájomca je povinný používať predmet nájmu na svoje náklady (v súlade s vyššie uvedeným). Udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzky schopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác. Prípadné škody na majetku prenajímateľa spôsobené nájomcom, alebo návštevníkmi bufetu urýchlene odstráni nájomca na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. Vnútročné stavebné úpravy na predmete nájmu sú neprípustné.
5. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivu v čiastke do 1000 €. Poistenie vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

6. Prenajímateľ bude prevádzkovať meranie odberu elektrickej energie, teplej a studenej vody, z určených miest, pričom poplatok bude nájomcovi mesačne fakturovaný prenájomcom podľa skutočného odberu na konci mesiaca.
7. Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú k predmetu nájmu.
8. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa, t. j. po súhlase TTSK.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynovej kotolne a elektroinštalácie a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
10. Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenájomca. Prenajímateľ prefakturuje na nájomcu z faktúry, ktorú prenájomca obdrží od mesta Piešťany formou platobného výmeru, zodpovedajúcu časť prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu.

ČLÁNOK 6

Osobitné dojednania.

1. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte po dohode s prenájomcom, v ktorom sa nachádza predmet nájmu a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenájomcu.
2. Nájomca umožní žiakom a pracovníkom Gymnázia Pierra de Coubertina Piešťany využívanie priestorov bufetu i v mimo prevádzkovom čase.
3. Prevádzková doba je maximálne do 22,00 hod.
V čase vyučovania t. j. od 7,00-15,00 hodín je zakázané predávať alkoholické nápoje.
A počas celej doby prevádzky je zakázané fajčenie.

ČLÁNOK 7

Skončenie nájmu

1. Vzájomný vzťah zaniká:

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu
- b) vzájomnou dohodou
- c) zánikom nájomcu alebo prenájomcu
- d) so zákonným alebo v zmluve uvedeným vypovedaním zo strany prenájomcu
- e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu

2. Prenajímateľ môže vypovedať

písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
- b) nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4, alebo s úhradou faktúry,
- c) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje pokoj alebo poriadok v budove a blízkom okolí,
- d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa

3. Nájomca môže vypovedať

písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 4 a 5.

4. Výpovedná lehota

je dva mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa v mesiaci nasledujúcom po doručení výpovede druhej strane.

- 5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

ČLÁNOK 8

Záverečné ustanovenia .

- 1. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre jej bezproblémové obojstranné plnenie.
Prípadné spory budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- 2. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme, a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov .
- 3. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- 4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a po súhlasnom stanovisku Trnavského samosprávneho kraja.

Výpočet nutných náhrad pre nájomcu bufetu v novej telocvični
p. Hrehorčíková od 1. 1. 2011

TEPLO:

Energetický systém v novej telocvični Gymnázia Pierra de Coubertina Piešťany ročne spáli v čase od 16,00 – 20,00 / teda za 4 hod. / v čase, keď spotrebovávajú energiu iba telocvična, 3000 m³ plynu. Za 8 hod. denne je to 2 x 3000 m³ = 6000 m³, čo predstavuje 6000 x 0,45 € = 2700 €. Plocha vykurovacieho priestoru nájomcu predstavuje 5 % plochy zariadenia, teda pre platbu zostáva 2700 € x 0,05 = 135 €.

ELEKTRICKÁ ENERGIA:

Nájomca si platí samostatne meraný zásuvkový elektrický obvod. Prenajímateľ uhradí svetelný okruh, ktorý obsahuje 30 ks 26 W svietidiel. Z 365 dní v roku sa v letnom období bude svietiť približne 2 hod. a v zimnom období približne 6 hod. Spôsob výpočtu: 30 x 26 = 780 W = 0,78 kW. 182 x 2 = 364 hod. a 182 x 6 = 1092 hod., čo spolu predstavuje 1456 hod. /rok. 1456 x 0,78 = 1135 kWh. 1135 x 0,19 € = 215,65 €.

STRÁŽNA A SIGNALIZAČNÁ SLUŽBA

Nájomca uhradí čiastku 47,69 € / rok ako priemernú časť nákladov prenajímateľovi na strážnu a signalizačnú službu / čo je 1/15 nákladov/.

DAŇ Z NEHNUTEĽNOSTI:

Nájomca uhradí sumu 42 € pomernú časť z dane z nehnuteľnosti prenajímateľov.

UPRATOVANIE:

Za upratovanie uhradí nájomca sumu: 313 dní x 1,52 € = 475,76 €

Celkove: 135+215,65+47,69+42+475,76 = 916,10 €

Nájomca si zabezpečí nádobu na smeti a uhradí jej pravidelný odvoz,

- uhradí podľa aktuálneho stavu spotrebu vody, vodné a stočné za prevádzku bufetu,
- uhradí podľa aktuálneho stavu na merači spotrebovanú elektrickú energiu za bufet.

V Piešťanoch 27.12.2010

Kraň Leluvá

prenajímateľ



[Signature]
nájomca

KALKULÁCIA NÁKLADOV v novej telocvični

1 hod. v novej telocvični predstavuje:

spotreba plynu / teplo / + ohrev vody:

3000 m³ plynu za rok v čase od 16.00 – 20.00 hod.

za 1 hodinu ročne je to $3000 : 4 = 750 \text{ m}^3$

Kúri sa 182 dní v roku / Október, November, December, Január, Február, Marec /

$750 : 182 = 4,12 \text{ m}^3 / \text{hod.}$

$4,12 \times 0,57 \text{ €} / \text{cena za 1 q plynu} / = 2,35 \text{ €}$

osvetlenie v telocvični

Je tam 28 žiaroviek 150 W.

$28 \times 150 \text{ W} = 4\,200 \text{ W} = 4,2 \text{ kW} \times 0,19 \text{ €} / \text{za 1 KWh} / = 0,798 \text{ €}$

hodinová mzda správca priemerná hod. mzda = 2,290 €
upratovačka priemerná hod. mzda = 1,659 €

spolu: **3,949 € / hod.**

spotreba vody cca $\frac{1}{2} \text{ m}^3 / \text{hod.}$ $1,77 \times 0,5 = 0,885 \text{ €}$

Spolu :

plyn	2,348 €
osvetlenie	0,798 €
mzdy	3,949 €
voda	0,885 €

CELKOVÉ NÁKLADY : **7,98 €**
