

N Á J O M N Á Z M L U V A
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

10/2012/NZ/PO

medzi

Prenajímateľ: Centrum voľného času Spektrum Ul. K. Novackého 14, 971 01 Prievidza
Zastúpený: Mgr. Boženou Gatialovou, riaditeľkou CVČ
IČO: 36127001
DIČ: 2021623021
Bankové spojenie: PRIMA BANKA Slovensko a.s. - pobočka Prievidza, č. ú. 9017973002/5600
právna forma: rozpočtová organizácia
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca: MILAN SVITOK STRAVOVŇA s.r.o.
majiteľ a konateľ spoločnosti
IČO: 46806580
Sídlo: Urbánkova 17/12, Prievidza 971 01
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
(výpis z obchodného registra v prílohe)

(ďalej len nájomca)

Prenajímateľ s nájomcom uzatvárajú nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:

Čl. I
Predmet nájmu

Prenajímateľ na základe zmluvného oprávnenia na podnájom nebytových priestorov majetku mesta Prievidza – budovy CVČ Spektrum, súpisné č. 40501 na parc. č. 5293, 5294 v k. ú. Prievidza, vedenej v KN na LV č. 1 dáva po súhlase vlastníka nájomcovi na dočasné užívanie jej častí, ktorú tvoria nebytové priestory bývalej školskej kuchyne a prísluších miestností ku kuchyni v následných plochách o výmere:

a) suterén:

označenie miestnosti	rozloha v m ²
strojovňa vzduchotechniky	21,15 m ²
sklad múky	11,10 m ²
zelenina a ovocie	15,50
inventár	13,80
chodba	19,42
schodište	2,40
čistiace potreby	4,80
sklad zemiakov	32,05
spolu suterén:	120,22 m²

b) prízemie

označenie miestnosti	rozloha v m ²
schodište a spoločné priestory	70,85
kancelária	8,90
šatňa personálu	13,15
umývárň	2,75
WC	1,75
vstup do kuchyne	27,45
príručný sklad	9,50
kuchyňa	180
spolu suterén:	314,35 m²

Spolu celkovej plochy nebytového priestoru v nájme je **434,57 m²**.

Zmluvné strany prehlasujú, že uvedené nebytové priestory sú dostatočne jasne vymedzené a popísané, obe strany sa oboznámili so stavom v akom sa t.č. uvedené priestory nachádzajú.

Čl. II
Účel nájmu.

Prenajímateľ poskytuje nájomcovi predmetné priestory za účelom prevádzkovania výdajne teplej stravy.

CVČ SPEKTRUM

Ul. K. Novackého 14, 971 01 PRIEVIDZA

Zmluva nadobúda účinnosť dňom 1.11.2012
V Prievidzi 31.10.2012 podpis

Čl. III Dojednanie času nájmu.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a to, od 1.11. 2012 .

Čl. IV Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájmom nebytového priestoru.

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a zálohové nákladové platby dojednané touto zmluvou o nájme..
2. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté nájomné vo výške 200 €. mesačne (slovom: dvesto eur mesačne), ročne: 2 400 € (slovom: dvetisíc štyristo eur).
3. Úhrady nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca platiť nasledovne:
 - a) Dodávku tepla UK a dodávku tepla na prípravu TUV bude nájomca hradíť prenajímateľovi pomernou časťou vykurovacej plochy z celkových nákladov za spotrebu tepla vynaložených na vykurovanie objektu a odber TUV fakturovaných dodávateľom takto:
 - vykurovaná plocha objektu : 6 527 m², prenajatá plocha je 434,57 m² čo predstavuje 6,66 %
 - b) dodávka TUV a studenej vody bude merať nájomca vlastnými meračmi na každom privode do priestorov kuchyne. Spotrebu bude mesačne odpočítavať a evidovať prenajímateľ. Na základe odpočtov prenajímateľ vystaví faktúru za odber teplej a studenej vody v meranom období na základe faktúr od PTH a VEOLIE.
 - c) Spotrebu plynu, elektrickej energie a poplatky za odvoz komunálneho odpadu platí nájomca priamo dodávateľom.
 - d) Zrážková voda – nájomcovi bude vystavená faktúra prenajímateľom v pomere 6,66 % z celkovej fakturovanej sumy za merané obdobie na základe faktúry VEOLIA Stredoslovenskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti a.s.
 - e) Na základe ročnej vyúčtovacej faktúry od dodávateľa tepla PTH a.s. Prievidza prenajímateľ po jej obdržaní vystaví vyúčtovaciu faktúru za teplo na ústredné kúrenie, teplú vodu a vodné stočné teplej vody.
4. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi nasledovne:
 - a) 50 % z výšky z nájmu, teda sumu 100 € vždy do 5. dňa v mesiaci,
 - b) vzhľadom k tomu, že podnájomník používa na výdaj jedál aj priestory jedálne, ktoré nie sú predmetom nájmu v tejto zmluve, je nájomca povinný za každý deň, v ktorom vydával obedy uhradiť prenajímateľovi 1€/deň spolu s mesačným nájmom.
 - c) 50 % z výšky nájmu, teda sumu 100 € odpočíta prenajímateľ nájomcovi z dokázateľne preinvestovaných finančných prostriedkov, ktoré nájomca preinvestoval pri rekonštrukcii budovy CVČ Spektrum Prievidza, čím zhodnotil budovu prenajímateľa, pričom podmienkou odpočítania tejto časti nájmu z celkovej výšky preinvestovaných finančných prostriedkov je, že táto investícia – rekonštrukcia, bude vopred odsúhlasená nájomcom.
 - d) za odsúhlasenie rekonštrukcie podľa Článku IV, bodu 4, odstavec b) tejto zmluvy sa považuje uzatvorenie písomného protokolu, kde bude uvedený presný predmet rekonštrukcie ako aj maximálna výška preinvestovaných finančných prostriedkov, pričom tento protokol bude podpísaný oboma zmluvnými stranami.
 - e) samotné odpočítanie preinvestovaných finančných prostriedkov z výšky nájmu sa vykoná každoročne, pričom podkladom pre odpočítanie bude kópia daňových dokladov, ktorými nájomca preukáže skutočnú výšku preinvestovaných finančných prostriedkov a táto bude odpočítaná. Ak bude výška preinvestovaných finančných prostriedkov vyššia, ako je uvedené v podpísanom protokole, odpočíta sa z výšky nájmu maximálne suma uvedená v podpísanom protokole.
5. V prípade nezaplatenia nájomného a úhrady faktúr za prevádzkové náklady spojené s užívaním priestoru v dohodnutej výške a v dohodnutom termíne bude prenajímateľ nájomcovi účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania úhrady nájomného. Vyúčtovanie minimálnej výšky úrokov z omeškania je stanovené v Zásadách o hospodárení s majetkom mesta Prievidza
6. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku mesačných platieb pri zmenách vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov, iných nariadeniach mesta, zmenách cien energií alebo v zmenách kvalite poskytovaných služieb spojených s prenájmom nebytových priestorov.
7. Prenajímateľ upraví cenu za nájom o mieru inflácie za predchádzajúci rok oznámenú štatistickým úradom SR k 1.1. príslušného roka. Úprava ceny sa vykoná do 30 dní od oznámenia miery inflácie štatistickým úradom SR.
8. Prípadné nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
9. Pri organizovaní kultúrnych a spoločenských podujatí je nájomca povinný ohlásiť podujatie 3 dni pred dňom konania a uhradiť prenajímateľovi náklady na prevádzku využívania priestorov CVČ nasledovne:
 - podujatie do 5 hodín: 40 €Nájomca je povinný použiť priestory vyčistiť a poupratovať tak, aby následne druhý deň mohli byť využívané pre činnosť CVČ.
 - podujatie nad 5 hodín: 100 €
 - pri týchto podujatiach zabezpečuje prevádzku a upratovanie priestorov prenajímateľ

Ceny sú určené na základe kalkulácie fakturačných cien spotreby energií v CVČ Spektrum Prievdza. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že výška poplatku za podujatie sa môže zmeniť na základe zmien jednotkových cien fakturovaných od dodávateľa v prípade nedodržania dohodnutých podmienok užívania priestorov..

Nájomca uhradí vyššie uvedené náklady vždy do 5. dňa v mesiaci sumárne za celý predchádzajúci mesiac na základe faktúry od prenajímateľa.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje počas doby nájmu zabezpečiť nájomcovi prístup do prenajatých priestorov kuchyne a príslušných priestorov, ktoré sú predmetom tejto nájomnej zmluvy, samostatným vstupom a do priestorov jedálne, WC spoločnými priestormi, vchodom do CVČ.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) využívať prenajaté priestory a zariadenia len na dohodnutý účel
 - b) riadne a včas platiť dohodnuté nájomné, platby za prevádzkové náklady a záväzky z vyúčtovania platieb za prevádzkové náklady za poskytnuté služby
 - c) v prípade otvorenia ubytovne vydávať stravu – raňajky, obedy a večere aj cez víkendy a sviatky pre ubytovaných, bez obmedzenia počtu ubytovaných za deň s tým, že gramáž jedál je určená podľa noriem závodného stravovania v norme C za cenu raňajok: 1,35 € bez DPH, obedov 2,00 € bez DPH a večere 1,70 € bez DPH, ak sa strany nedohodli inak. V prípade poskytovania stravy osobám mladším ako 18 rokov bude podávaná strava prispôbená veku ubytovaných osôb a cena za poskytovanú stravu bude stanovená na základe samostatnej dohody, vrátane vydávania desiaty a olovrantu pre ubytovaných, ak k takejto potrebe dôjde.
 - d) prevádzkovať bufet v CVČ – počas prevádzky ubytovne,
 - e) počas doby trvania podnájmu zabezpečiť separovaný zber druhotných surovín a to predovšetkým: papier, sklo, plastové fľaše, VKO, plechovky a biologicky rozložiteľný odpad,
 - f) zabezpečiť ochranu vecí a osôb v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v plnom znení, ochranu vecí pred ich poškodením alebo odcudzením
 - g) zabezpečovať bežnú prevádzkovú údržbu prenajatého nebytového priestoru na vlastné náklady
 - h) za škodu na majetku prenajímateľa, ktorú spôsobí sám alebo osoby, ktoré budú užívať prenajaté priestory spolu s ním, alebo s jeho vedomím, pokiaľ nepreukáže, že škodu sám, alebo tieto osoby nezavinili, alebo že vznik škody nebolo možné predvídať, tak túto škodu je povinný uhradiť alebo iným spôsobom odstrániť a to najneskôr do 14 dní odo dňa jej vzniku
3. Prenajímateľ nepreberá zodpovednosť za škodu spôsobenú odcudzením osobných vecí, škodu na živote a zdraví podnajíomníka alebo osôb, ktoré budú užívať prenajaté priestory spolu s ním alebo s jeho vedomím.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do ďalšieho užívania tretím osobám.
5. Nájomca umožní prenajímateľovi používať priestory jedálne na činnosti prenajímateľa a na činnosti zmluvných partnerov prenajímateľa. Nájomník sa ďalej zaväzuje, že nezmení účel nájmu jedálne a to ani z časti a že neurobí žiadne opatrenia, ktoré by z časti alebo úplne, znemožnili užívanie jedálne a že jedáleň bude sprístupnená na výdaj jedál a stravovanie.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca môže umiestniť obchodné nápisy a reklamy na objekte len so súhlasom prenajímateľa.
8. Nájomca hradí, vykonáva alebo zabezpečuje na vlastné náklady v prípade potreby pre svoju činnosť v prenajatom nebytovom priestore vykonanie týchto prác: vymaľovanie, nátery okien, zasklievanie okien, údržbu, výmenu a opravy roliet – žalúzií, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu, opravy a výmeny zámkov, zásuviek, vypínačov, žiaroviek. Podnajíomník je povinný zabezpečiť periodické revízie elektrických a plynových zariadení.
9. Po ukončení doby podnájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
10. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o podnájom prehliadku nebytových priestorov v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej.
11. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas by vystaľoval jeho veci z prenajatých priestorov v prípade, ak si nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, čo sa týka nájmu a služieb s ním spojených. Tento postup môže prenajímateľ zvoliť potom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote do 10 dní od upozornenia prenajímateľa nesplní svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy.
12. Nájomca zabezpečí, aby osoby, ktoré budú užívať prenajaté priestory spolu s ním, alebo s jeho vedomím, bezvýhradne dodržiavali:
 - zákaz fajčenia v priestoroch CVČ,
 - zákaz pohybu v priestoroch CVČ v obuvi, ktorá zanecháva stopy na podlahe,
 - čistotu a poriadok,
 - pokyny riaditeľky CVČ alebo osoby ňou poverenej na odovzdávanie a preberanie prenajatých priestorov
13. Nájomca zabezpečí, aby jeho autá parkovali tak, aby neblokovali prízjazdovú cestu a vchod do CVČ,

počas víkendov bude využívať parkovaciu plochu na zadnom parkovisku CVČ (za Mestskou políciou).
V prípade poškodenia, znečistenia a zdevastovania trávnej plochy pred vchodom do CVČ, ku ktorému
došlo zo strany nájomcu, je nájomca povinný zabezpečiť vyčistenie parkovacej plochy
a rekultiváciu zničenej trávnej plochy.

Čl. VI Skončenie nájmu

Platnosť zmluvy môže skončiť:

- a/ písomnou dohodou zmluvných strán kedykoľvek,
- b/ uplynutím dojednaného času podnájmu,
- c/ výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak bola naplnená niektorá z podmienok uvedených v §9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb., pričom výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť výlučne formou písomných dodatkov.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade vzniku problémov a budú včas informovať a nedostatky budú operatívne odstraňovať.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle §47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá strana obdrží po dvoch vyhotoveniach.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa so zmluvou dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Prievidzi dňa

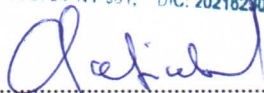
30.10.2012

V Prievidzi dňa

30.10.2012

**CENTRUM VOĽNÉHO ČASU
SPEKTRUM**

UL. K. NOVÁCKÉHO 14, 971 01 PRIEVIDZA
IČO: 36 127 001, DIČ: 2021829021



.....
prenajímateľ

CVČ Spektrum Prievidza
v zastúpení Mgr. Boženou Gatialovou
riaditeľkou CVČ

MILAN SVITOK STRAVOVŇA s.r.o.

Urbánkova 17/12

971 01 Prievidza

IČO: 46 806 580, DIČ: 2023587049

.....
nájomca

MILAN SVITOK STRAVOVŇA s.r.o.
v zastúpení p. Milanom Svitkom
majiteľom firmy

Táto nájomná zmluva je uzatvorená so súhlasom mesta Prievidza, ktoré je zriaďovateľom prenajímateľa.


.....
Za mesto Prievidza
JUDr. Katarína Macháčková
primátorka mesta

