

Zriaďovateľ:

TT TRNAVSKÝ
SK SAMOSPRÁVNÝ
KRAJ



Gymnázium Ivana Kupca

Komenského 13 | 920 01 Hlohovec | Slovenská republika

Zmluva č. 5/2022 o nájme nebytových priestorov - bufet

Zmluvné strany

A. Gymnázium Ivana Kupca Hlohovec

So sídlom
Komenského 13
920 01 Hlohovec
zastúpená

RNDr. Karin Minarovská-riaditeľka školy
/ďalej len **prenajímateľ**/

IČO:00160164

DIČ:2021279282

Štátna pokladnica

IBAN SK8481800000007000491665

B. Andrej Strnisko

Nitrianska 81
920 01 Hlohovec
zastúpený
Andrej Strnisko
zapísaný v OU-TT-OZP1-2022/038406-2
/ďalej len **nájomca**/

IČO:54918898

IBAN: SK2965000000003651092248

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:

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Na základe zriaďovacej listiny vydananej zriaďovateľom-Trnavským samosprávnym krajom /ďalej len zriaďovateľ/ dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Hlohovec, zapísanú v LV č. 2896 na parcele č.526/3. Nehnuteľnosť je umiestnená na Komenského 13, súpisné číslo 211, 920 01 Hlohovec. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ /ako správca majetku zriaďovateľa/ po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
2. V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu priestory školského bufetu-miestnosť č. 8 s čiasočným príslušenstvom na prízemí v budove školy podľa odst.1 tohto článku, o celkovej rozlohe **19,5 m²** /ďalej len „predmet nájmu“. Miestnosť je čiastočne vybavená vnútorným zariadením, ostatné potrebné zariadenie si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
3. Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Nájomca môže používať WC pre zamestnancov školy.
4. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zariadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností - predaj potravinárskych výrobkov, s dôrazom na čerstvosť pekárenských a iných potravinárskych výrobkov a nealkoholických nápojov bez obsahu kofeínu a chinínu /ďalej len účel nájmu/. Kladieme dôraz na zdravé celozrnné potraviny-slaného a sladkého pečiva, tak aby bola možnosť dostatočného výberu. Sortiment v bufete je potrebné prekonzultovať s vedením školy. Výpis zo živnostenského registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v registri je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
6. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť študentov a zamestnancov prenajímateľa.

Článok 2

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **17.10.2022 do 17.10.2023** okrem školských prázdnin júl – august a okrem obdobia prerušenia vyučovania žiakov v škole prezenčnou formou (t.j. počas dištančného vzdelávania žiakov prenajímateľa) pre platné protipandemické opatrenia proti šíreniu koronavírusu spôsobujúceho ochorenie COVID-19.
2. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3 Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že cena nájomné za prenájom (19,5 m²) je vo výške **42,51 € za m²/rok**. Dohodnutá výška nájomného za prenajatú plochu na 10 mesiacov prevádzky bufetu bola stanovená na 690,80 € (t.j.počas školského vyučovania v prípade, že nebude prerušené vyučovanie žiakov v škole prezenčnou formou pre protipandemické opatrenia).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za spotrebu elektrickej energie, tepla, vody, komunálneho odpadu a daň z nehnuteľnosti činí mesačne za 19,5 m² je 47,- € (1 m² = 2,40 €) + navýšenie energií 1 €. Za 10 mesiacov prevádzky bufetu je **480,-€**. Ak v priebehu roka dôjde k zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie priestorov príslušenstva /chodba, WC 10 m²/ bolo stanovené vo výške 3,5 € za m² za rok. Mesačne to činí 2,92 €. Nájomné za užívanie príslušenstva na 10 mesiacov prevádzky bufetu(t.j.počas školského vyučovania v prípade, že nebude prerušené vyučovanie žiakov v škole prezenčnou formou pre protipandemické opatrenia) je **29,20€**.
4. V súlade s ods. 1, 2 a 3 toho článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za 10 mesiacov (t.j.počas školského vyučovania v prípade, že nebude prerušené vyučovanie žiakov v škole prezenčnou formou pre protipandemické opatrenia) činí **1.200,- €**.
Výpočet:
 - 42,51 € x 19,5 m² :12 mes x10 mes = 690,80 €
 - 2,40 € x 19,5 m²= 470,- € + 10 € = 480 €
 - 2,92 € x 10 m²= 29,20 €**celkom 1.200,- € /slovom: jedentisícdvesto eur /.**
5. Celková výška nájomného za celý predmet nájmu **za jeden mesiac je 120,- €** /slovom: jednostodvadsať eur /.
6. Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu** /podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Štatistickým úradom SR/. Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne /berie sa do úvahy kalendárny rok/ hodnotu 2%, primerane sa o výšku inflácie upraví nájomné.

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne, v mesačných splátkach **vopred.**
2. Úhrada nájomného na obdobie prvého mesiaca nájmu, t. j. na obdobie 17.10.2022 - 31.10.2022 v **čiasťke 60,- €**/slovom: šesťdesiat eur/ centov/ je splatná k poslednému dňu mesiaca august. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
3. Úhrada nájomného na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiasťke **120,- €**

/slovom: jednostodvadsať eur/ sú splatné vždy k prvému dňu príslušného mesiaca nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15.dňa predchádzajúceho mesiaca.

4. Úhrada nájomného sa bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.
5. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu-cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné-stočné, odvoz komunálneho odpadu sú zahrnuté do ceny nájomného podľa prepočtu z fakturovanej čiastky za celú budovu prostredníctvom prepočítacieho koeficientu - pomer celkovej prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné-stočné, odvoz komunálneho odpadu zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

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 protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný /v súlade s vyššie uvedeným/ udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. 5 tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa /vlastník objektu t. j. Trnavský samosprávny kraj/. Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako sa budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu. V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t. j. Trnavský samosprávny krajom.
5. Poistenie vnútorného zariadenia /proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu a pod./si zabezpečí nájomca na vlastné náklady /prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu/.
6. Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

7. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, t. j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
8. Daň z nehnuteľností za objekt v ktorom sa nachádza predmet nájmu hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl.4, odst.4 do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.
9. Prenajímateľ nezodpovedá za pracovný úraz, ktorý sa stane zamestnancom nájomcu počas výkonu práce v priestoroch školy – spoločné priestory: WC, chodba - **presná trasa: školský dvor, vstupná chodba, vestibul, chodba, WC.** Prenajímateľ vykoná poučenie svojich pracovníkov /predavačka, šofér /Príloha č. 1/ na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia. V celom areáli školy je prísny zákaz fajčenia. Nájomca berie na vedomie túto skutočnosť.
10. Nájomca je povinný platiť dohodnuté nájomné za užívanie predmetu nájmu a to počas doby nájmu, tzn. nie je povinný platiť nájomné počas školských prázdnin v mesiacoch júl a august, ako aj počas prerušenia vyučovania žiakov školy prezenčnou formou pre platné protipandemické opatrenia proti šíreniu koronavírusu spôsobujúceho ochorenie COVID-19.

Článok 6 Osobitné dojednania

1. Prenajímateľ súhlasí /odplatne/ s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, 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 prenajímateľa.

Článok 7 Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká:
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b) vzájomnou dohodou
 - c) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
 - d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods.2 tohto článku
 - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.3 tohto článku
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 čl.4, odst.2 alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle čl.4 odst.4
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d) ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby t. j. objektu v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu

- e) 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 §5 ods.1 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- Výpovedná lehota v prípade výpovede prenajímateľa a aj nájomcu je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. 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 nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
2. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
3. Prílohami tejto zmluvy sú:
 - a) fotokópia Zriaďovacej listiny prenajímateľa
 - b) fotokópia výpisu zo živnostenského registra nájomcu
4. Zmeny a doplnenia zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1.9.2021 za predpokladu splnenia podmienky existencie súhlasu zriaďovateľa a za predpokladu splnenia podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia podľa zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa-Trnavský samosprávny kraj.

V Hlohovci dňa 06.10.2022

.....
prenajímateľ
RNDr. Karin Minarovská

.....
nájomca
Andrej Strnisko

Zriaďovateľ:

**TT
SK** TRNAVSKÝ
SAMOSPRÁVNÝ
KRAJ



Gymnázium Ivana Kupca

Komenského 13 | 920 01 Hlohovec | Slovenská republika

**Kalkulácia nákladov na stanovenie cien za prenájom nebytových priestorov
/budova školy/
príloha k nájomnej zmluve č. 5/2022**

Celková plocha budovy školy je 1.279,0 m².

Celková prenajímaná plocha je 19,5 m².

Energie a služby za rok 2021

Teplo	21.975,84 €
El. energia	8.482 €
Vodné a stočné	3.296 €
Daň z nehnuteľnosti	143,19 €
Komunálny odpad	1.921,26 €

Spolu: 35.818,29 €

Výpočet:

$35.818,296 \text{ €} : 12 \text{ mes.} = 2.984,86 \text{ €/mes} : 1.279 \text{ m}^2 = 2,33 \text{ €/m}^2/\text{mesiac}$

Kalkulácia nákladov na energie a služby na 1 m²/mesiac prenajímanej plochy je zaokrúhlene **2,40 €**.

$19,5 \text{ m}^2 \text{ plochy} \times 2,40 \text{ €} = 46,80 \text{ €/mes.}$ za energie a služby zaokrúhlene **47,- €/mes.**

Navýšenie energií v r.2022 nezohľadnených v r.2021 + 1€.

Vypracovala: Ing.Katarína Urminská-hospodárka školy
V Hlohovci, 06.10.2022

RNDr. Karin Minarovská
riaditeľka školy