

Zmluva o nájme nebytových priestorov č.04/2024

Zmluvné strany

A. Gymnázium Milana Rastislava Štefánika

so sídlom
Slnečná ul. č.2
931 01 Šamorín

IČO: 00 160 407

DIČ: nie je platiteľom DPH

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtov: SK31 8180 0000 0070 0049 1948

SK09 8180 0000 0070 0049 1956

v zastúpení - **PaedDr. Edita Lysinová** - riaditeľka školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Partners Deal, .s.r.o.

so sídlom
Gorkého 10
811 01 Bratislava

IČO: 51 439 956

DIČ: 212 077 9496

Bank. spoj.:

Číslo účtu:

v zastúpení

p. Igor Lušton - konateľ spoločnosti

zapísaný v ORSR BA III odd.: Sro, vl.č.142291/B
(ďalej len **nájomca**)

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

- (01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Dunajská Streda, zapísanú v Liste vlastníctva č.1062 zo dňa 7.3.1986 ako škola, na parcele č. 1663,1664,1665. Nehnuteľnosť je umiestnená na Slnečnej ul. č. 2, PSČ 931 01 Šamorín. 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.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor – **školský bufet**, na prízemí v dvojpodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku, o rozlohe **20 m²** (ďalej len predmet nájmu), ktorý bude slúžiť pre žiakov a zamestnancov školy, a priestory príslušenstva o rozlohe 3 m².
- (03) Predmet nájmu pozostáva z jednej hlavnej miestnosti / predajňa školského bufetu /. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a rozvodom. Predmet nájmu nemá samostatný vchod.
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností – prevádzkovanie bufetu (poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu), (ďalej len účel nájmu). Kópia výpisu z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v nej zapísaných je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (06) 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 zamestnancov prenajímateľa, študentov, návštevy a pod.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na dobu **od 01.09.2024 do 31.08.2025**.
- (02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o obnovenie doby nájmu, a to písomne najneskôr pri ukončení predošlého nájmu.

Článok 3 Cena nájmu a služieb

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že **nájomné** za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je 165,00 EUR a za priestory príslušenstva je 10,00 EUR.
- (02) V súlade s ods.(01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden mesiac je **275,00 EUR** za priestory bufetu a **2,50 EUR** za priestory príslušenstva.
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, záloha za vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, správna réžia, daň z nehnuteľností, poistenie majetku sú mesačne vo výške **96,53 EUR** vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (04) **Cena nájmu** za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods.(02) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (03) tohto článku. Celková cena nájmu za 1 mesiac činí **374,03 EUR**.
- (05) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si na vlastné náklady v prenajatom priestore školského bufetu môže namontovať podružný vodomer pre účely odpočtu skutočne odobratého množstva vody. V prípade ukončenia zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný na vlastné náklady merač demontovať.

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne **vopred**.
- (02) **Úhrady cien nájmu sú splatné najneskôr do 20-teho dňa príslušného mesiaca nájmu.**
- (03) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
- (04) Náklady za služby uvedené v čl.3 ods.(03) budú vyúčtované po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 30. apríla, na základe skutočných nákladov podložených faktúrami dodávateľov za celú budovu prostredníctvom prepočítacieho koeficientu – pomer celkovej prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy, s 20% prepočtom za odvoz komunálneho odpadu za nádobu a podľa výkazu nájomcu. Nájomca po prevzatí vyúčtovacieho listu je povinný do lehoty na nej uvedenej zaplatiť vypočítaný nedoplatok.

Článok 5 Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
- (02) 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.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútrobné stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t.j. Trnavského samosprávneho kraja). Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. 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 budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu (napr. zápočet zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia s cenou nájmu a pod.). V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t. j. Trnavským samosprávnym krajom.
- (05) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumie opravy jednotlivo v čiastke do 1000 €.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou

pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď.).

- (07) 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. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (08) 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.
- (09) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ 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 prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6 Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na dverách a výdajnom okne školského bufetu.
- (02) Prenajímateľ poskytne nájomcovi kľúče od zadného do budovy a brány v čase vopred určenom. Nájomca je povinný po odchode zamknúť budovu a bránu školy.
- (03) V prípade, že z rôznych dopredu nepredvídateľných (vis major) dôvodov nemôže dochádzať k plneniu nájomnej zmluvy úplne alebo z časti (napr. uzatvorenie školy z dôvodu prevencie a ochrany pred koronavírusom COVID-19, a pod.), prenajímateľ podľa využitia priestoru a poskytnutých služieb fakturáciu neuskutoční, alebo prepočíta na alikvotnú čiastku. V prípade už vopred nájomcom uskutočnenej úhrady, sa finančné prostriedky nájomcovi vrátia v plnom rozsahu, alebo v alikvotnej čiastke, podľa využitia priestoru a poskytnutých služieb.
- (04) Na základe Všeobecne záväzného nariadenia Trnavského samosprávneho kraja č. 92/2024 bolo s účinnosťou k 31.8.2024 zrušené Gymnázium M.R. Štefánika, Slnecná 2, Šamorín a od 1.9.2024 zriadená Spojená škola, Slnecná 2, Šamorín, s organizačnými zložkami Základná škola, Slnecná 2, Šamorín a Gymnázium M. R. Štefánika Šamorín, so súčasťami školská jedáleň a školský klub detí. Spojená škola bude od 1.9.2024 právnym nástupcom zrušeného Gymnázia M.R. Štefánika, Slnecná 2, Šamorín a Základnej školy, Slnecná 2, Šamorín, pričom v zmysle § 20 ods. 8 písm. a) zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v platnom znení právne vzťahy jednotlivých škôl prechádzajú na školu, ktorá vznikla ich spojením. Na základe vyššie uvedeného Vám týmto dávame na vedomie, že dňom 1.9.2024 Spojená škola, Slnecná 2, Šamorín vstupuje do práv a povinností Gymnázia M. R. Štefánika, Slnecná 2, Šamorín ako prenajímateľ v celom rozsahu. Nové identifikačné údaje a čísla účtov Vám budú oznámené.

Článok 7 Skončenie nájmu

- (01) Nájomný vzťah zaniká:
 - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b/ vzájomnou dohodou
 - c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
 - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods.(02) tohto článku
 - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.(03) tohto článku.
- (02) 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 a služieb v zmysle článku 4,
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d/ 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 predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa.
- (03) 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 5.

- (04) V prípade, ak prenajímateľ vypovedá zmluvu z dôvodu uvedeného v článku 7 bod (02) písm. b/ je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu okamžite. Nájomný vzťah zaniká dňom doručenia výpovede nájomcovi.
- (05) V ostatných prípadoch podľa bodov (01), (02) písm. a/ a c/ a (03) tohto článku je výpovedná lehota jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (06) 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

- (01) 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.
- (02) 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.
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
1/ fotokópia výpisu z Obchodného registra
2/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku.
- (05) Zmluva nadobúda platnosť po podpise obidvomi zmluvnými stranami a súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- (06) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Šamoríne dňa 02.07.2024

V Šamoríne dňa 02.07.2024

prenajímateľ

nájomca

Paed.
riadiť

p
ku

Základná finančná kontrola podľa §7 zákona č.357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov

V zmysle zákona č.357/2015 Z.z. **je – nie je*** možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, a vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.

zamestnanec : Meno a priezvisko : **Iveta Lüleiová** Dátum : 2.7.2024

vedúci zamestnanec : Meno a priezvisko : **PaedDr. Edita Lysinová** Dátum : 2.7.2024

(alebo štatutárny orgán)

* **nehodiace sa škrtnite**

Podpisujú oprávnení zamestnanci v zmysle § 7 ods. 2 zákona č.357/2015 Z.z.

KALKULAČNÝ LIST k Zmluve o nájme č.04/2024

Prenájom priestorov :

Bufet : 275,00 €/akcia

Chodba, spol. a soc.priestory: 2,50 €/akcia

Elektrická energia : 55,91 €/akcia

Teplo : 10,74 €/akcia

Voda, stočné : 2,00 €/akcia

Správna réžia: 1,00 €/akcia

Odvoz kom.odpadu: 26,88 €/akcia

Cena za prenájom priestorov spolu : 277,50 €/akcia

Cena služieb spojených s nájmom bez tepla spolu : 96,53 €/akcia

Celková cena za nájom a služby : 374,03 €/akcia

V Šamorine, dňa 2.7.2024