

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 9/2024

Zmluvné strany :

A. PRENAJÍMATEĽ :

GYMNÁZIUM Pierra de Coubertina , Námestie SNP 9, PIEŠŤANY

Zastúpené : Mgr. Radim Urban – riaditeľ školy
Adresa: Námestie SNP 9, 921 26 Piešťany
IČO: 00160 318
DIČ: 2020530688 neplatca DPH
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
IBAN: SK62 8180 0000 0070 0049 5658

B. NÁJOMCA :

Eva Svetlíková

Bydlisko: Bašovce 91, 922 01
IČO : 53862198
č. živnostenského oprávnenia: OU-PN-OZP-2021/004940-3

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 vystavenej zriaďovateľom Trnavským samosprávnym krajom dňa 1. 7. 2002 ako vlastníka majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť – telocvičňu, ktorej súčasťou je predmet nájmu – bufet, nachádzajúcu sa v katastrálnom území PIEŠŤANY, zapísanú v Liste vlastníctva č. 4624 na parcele č. 6462/2 (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba je evidovaný na LV č. 5700 – Mesto Piešťany) 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 ponechať 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.
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. 3 – DISPOZIČNÉ RIEŠENIE, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy) a sklady č. 102 – 4 m² a č. 110 – 3,5 m².

- b) Nájomca má právo spolu s prenajímateľom užívať sociálne miestnosti (WC) nachádzajúce sa na prízemí predmetnej nehnuteľnosti, miestnosti č. 104 a 105 o výmere 12,5 m². Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou je vybavený príslušným elektrickým rozvodom.
- 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.
- 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.
- e) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

ČLÁNOK 2

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.7. 2024** do **30.6.2025**
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.

ČLÁNOK 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 bude 41,8605 €/m²/rok.
2. V súlade s odstavcom /1/ tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za kalendárny rok predstavuje :

bufet	57 m ² x 41,8605 €/m ² /rok = 2386,05 €/rok
skladové priestory	7,5 m ² x 41,8605 €/m ² /rok = 313,95 €/rok
náklady na prevádzku	300 (viď. príloha č.2)

Celková výška nájomného za celý predmet nájmu predstavuje **3000,- €/rok** (slovom Tritisíc eur).

3. Cena nájmu bude túto zmluvu 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 – teplo a správnu réžiu 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 potrebu 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. Vnútorne 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 jednotlivito 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 prenajímateľom 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. V súvislosti s nepriaznivou epidemiologickou situáciou na území Slovenskej republiky v súvislosti so šírením ochorenia COVID-19 sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný zabezpečiť splnenie všetkých vydaných aktuálnych protiepidemiologických hygienických opatrení a usmernení v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, a to od účinnosti týchto opatrení až do ich odvolania (resp. počas trvania nájomného vzťahu a užívania predmetu nájmu, ak nedôjde k ich odvolaniu za trvania tohto nájomného vzťahu).
9. V prípade, že nájomca v rozpore s touto zmluvou nesplní uložené povinnosti a/alebo nebude rešpektovať vydané opatrenia a usmernenia, bude zodpovedať za prípadnú škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikne. Prenajímateľ je oprávnený žiadať

od nájomcu zaplataenie uloženej pokuty, príp. inej sankcie, ktorá mu bola alebo má byť uložená, pre neplnenie povinností v zmysle tohto článku zmluvy.

10. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich nájomcovi z ods. 8 až 9 tohto článku je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy, pričom účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.
11. 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.
12. 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.
13. Daň z nehnuteľností za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ (daň z nehnuteľností je zahrnutý v kalkulácii nutných náhrad).

ČLÁNOK 6

Osobitné dojednania

1. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte po dohode s prenajímateľom, v ktorom sa nachádza predmet nájmu a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve vlastníka majetku a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.
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 omamné látky.
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 prenajímateľa,
- d) so zákonným alebo v zmluve uvedeným vypovedaním zo strany prenajímateľa,
- 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 riadia 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 až po súhlasnom stanovisku Trnavského samosprávneho kraja.
5. Prílohami tejto zmluvy sú:
 - a) Príloha č. 1 fotokópia živnostenského listu nájomcu,
 - b) Príloha č. 2 kalkulácia nákladov
 - c) Príloha č. 3 dispozičné riešenie 1.NP M:200,
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.

V Piešťanoch 24.6.2024

Kalkulácia nutných náhrad - nákladov pre prevádzku bufetu v novej telocvični

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 telocvičňa, 3000 m³ plynu. Za 8 hod. denne je to $2 \times 3000 \text{ m}^3 = 6000 \text{ m}^3$, čo predstavuje $6000 \times 0,43 \text{ €} = 2580 \text{ €}$. Plocha vykurovacieho priestoru nájomcu predstavuje 5 % plochy zariadenia, teda pre platbu zostáva $2580 \text{ €} \times 0,05 = 129 \text{ €/rok}$

ELEKTRICKÁ ENERGIA:

Nájomca si platí samostatne meraný zásuvkový elektrický obvod na základe skutočne dobatých kWh.

V nutných náhradách prenajímateľ uhradí svetelný okruh, ktorý obsahuje 6 ks 26 W svetidiel. Z 365 dní v roku sa v letnom období bude svietiť približne 2 hod. a v zimnom období približne 6 hod. Spôsob výpočtu: $6 \times 26 = 156 \text{ W} = 0,156 \text{ kW}$.

182 dní \times 2 hod. = 364 hod. a 182 dní \times 6 hod. = 1092 hod., čo spolu predstavuje 1456 hod. /rok.
 $1456 \text{ hod.} \times 0,156 \text{ kWh} = 227,14 \text{ kWh.} \times 0,2 \text{ €/kWh} = 45,43 \text{ €/rok}$

STRÁŽNA A SIGNALIZAČNÁ SLUŽBA

Nájomca uhradí čiastku **17,82 € / rok** ako priemernú časť nákladov prenajímateľovi na strážnu a signalizačnú službu / čo je 1/15 nákladov/.

DAŇ Z NEHNUTEĽNOSTI:

Nájomca uhradí sumu **40 €/ rok** pomernú časť z dane z nehnuteľnosti prenajímateľov.

Správna réžia:

základná údržba priestorov, upratovanie spoločných priestorov, používanie spoločných priestorov, a ostatná správna **67,75 €/rok**.

Skladové priestory a priestory za pultom, uzamknuté priestory si upratuje nájomca vo vlastnej rézii.

Zhrnutie výpočtu nutných náhrad:

poplatok za vykurovanie	129,00 €
elektrická energia – svetelný okruh	45,43 €
strážna a signalizačná služba	17,82 €
daň z nehnuteľností	40,00 €
správna réžia	67,75 €
spolu za rok:	300,00 €

Ďalšie úhrady a zabezpečenie:

- 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.