

Zmluva č. 4/2022
o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: Gymnázium Vojtecha Mihálika
Kostolná 119/8
926 01 Sered'
Zastúpený: RNDr. Viera Tkáčová
riaditeľka školy
Tel./mail: 031/7893752
tkacova.viera@zupa-tt.sk
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
Číslo účtu : 7000493097/8180
IČO: 00160351
DIČ: 2021574368
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Katarína Grimme
Nitrianska 1229/23a
925 53 Pata
IČO: 53309472
Tel.: 0940/317 265
(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 I
Predmet a účel nájmu

1. 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 Sered', zapísanú v Liste vlastníctva č. 15 ako budova školy súpisné č. 119 na parc.č. 3051/2. Nehnuteľnosť je umiestnená na Kostolnej ul. č. 119/8, 926 01 Sered'. 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 nebytový priestor nachádzajúci sa v budove Gymnázia Vojtecha Mihálika, Kostolná 119/8, Sered' za účelom zriadenia školského bufetu. Uvedená miestnosť sa nachádza na prízemí budovy a jej rozloha je **30,7 m²**.
3. Predmet nájmu je vybavený osvetľovacím telesom v počte 1 ks, umývadlom s prívodom studenej vody a odpadom, je vykurovaný. Pri prevádzkovaní bufetu bude nájomca užívať

elektrické spotrebiče: chladiaca vitrína, mraznička, kontaktný gril, hot-dog stroj, rýchlovarná kanvica.

4. 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.
5. Bufet bude zriadený hlavne z dôvodu, že škola nemá inú možnosť zabezpečiť žiakom pitný režim a tým zabrániť vychádzaniu žiakov z budovy školy. V bufete sa budú predávať desiate, balený potravinársky tovar, cukrovinky, nealkoholické nápoje, pečivárenské výrobky, príp. ďalší sortiment tovaru podľa stanovenia sortimentu štátnym okresným hygienikom.
6. Výpis zo živnostenského registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v živnostenskom registri je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
7. 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 **1.7.2022 - 30.6.2023**.
2. Určenie času prevádzky: **pondelok – piatok od 7³⁰ - 12³⁰ hod.**
(okrem dní školských prázdnin)
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný nebytový priestor odovzdať v stave zodpovedajúcom stavu v čase prevzatia do užívania.

Článok 3

Cena nájmu a energií

1. Cena za priestory bufetu je podľa predloženej cenovej ponuky **13,68 Eur/m²/rok**.
 $13,68 \text{ Eur} \times 30,7 \text{ m}^2 = 420 \text{ Eur/rok}$, t.j. 35 Eur/mesiac

Nájomné 35 Eur/mesiac
Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu ... 33,12 Eur/mesiac

2. Nájomné bude fakturované aj za mesiace júl, august, kedy bude bufet zatvorený. Náklady za energie budú faktúrované len za mesiace, kedy bude prevádzkovaný bufet, teda september až jún.
3. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu je cena za dodávku elektrickej energie, vodného, stočného, tepelnej energie a odvoz odpadu a sú vypočítané podľa kalkulačného listu výpočtu nákladov na príslušný rok. Ak dôjde k zvýšeniu týchto cien za služby, dodatkom k zmluve sa k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí. O zvýšení nájmu bude nájomca informovaný minimálne jeden mesiac vopred.

4. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu sa určia prepočtom prostredníctvom prepočítacieho koeficientu - pomer celkovej prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi **trojmesačné** nájomné a náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu **vopred**. Nájom je splatný 14 dní od vystavenia faktúry.
2. Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom vo faktúre vystavenej prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú faktúrované bez DPH.

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.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1 odst. 2 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. 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 1.700 EUR.
5. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia 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.)
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. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.

7. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízií správ plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
8. 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.
9. Upratovanie nebytového priestoru a obvyklé udržiavanie tejto miestnosti nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
10. Škodou, ktorá vznikne na nebytovom priestore zavinením nájomcu, je povinný túto škodu nahradiť.
11. Nájomca má právo užívať hygienické priestory v súlade s hygienickými zásadami vyplývajúcimi z hygienických predpisov.

Článok 6

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 napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - c/ 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
 - d/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
 - e/ nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4
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.
4. **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho 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 7 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. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a po súhlasnom stanovisku Trnavského samosprávneho kraja. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Trnavského samosprávneho kraja, ktorým je internetová stránka Trnavského samosprávneho kraja.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.

V Seredi, dňa 30.6.2022

GYMNÁZIUM
Vojtecha Mihálíka
Kostolná 118
926 01 SEREď

.....
prenajímateľ
RNDr. Viera Tkáčová
riaditeľka školy

V Seredi, dňa 30.6.2022

.....
nájomca
Katarína Grimme

Prílohy: č. 1 Kalkulácia nákladov na prenájom bufetu
č. 2 Výpis zo živnostenského registra



Príloha č. 1 k Zmluve č. 4/2022 o nájme nebytových priestorov

Kalkulácia nákladov na prenájom bufetu

Celková cena nájmu sa stanovuje dvojzložkovo:

1. Cena za nájom bufetu o výmere 30,7 m²13,68 Eur/m²/rok

2. Cena za energie a služby: odber vody, stočné, odber elektrickej energie, tepla a ceny za poskytnuté služby (základná údržba, odvoz smetí)

1. NÁJOMNÉ:

- priestory bufetu 30,7 m² x 13,68 Eur = 420,00 Eur / rok

35,00 Eur / mesiac

2. CENA ZA ENERGIE A SLUŽBY: podružné merače nie sú namontované. Cena energií je vypočítaná prepočtom z celkového odberu na prenajímanú výmeru.

Celková výmera objektu 2284 m²

Výmera prenajatej plochy 30,7 m²

$30,7 : 2284 = 1,34 \%$

Ročná spotreba elektrickej energie v rokoch 2019-2021	4 281,94 €
---	------------

Ročné náklady na prenajatú plochu	57,38 €
-----------------------------------	----------------

Ročná spotreba vody a stočného v rokoch 2019-2021	1 952,83 €
---	------------

Na prenajatú plochu	26,17 €
---------------------	----------------

Ročná spotreba tepla v rokoch 2019-2021	22 668,23 €
---	-------------

Na prenajatú plochu	303,75 €
---------------------	-----------------

Ročné náklady na odvoz smetí v roku 2019	760,00 €
--	----------

Ročné náklady na odvoz smetí na prenajatú plochu	10,18 €
--	----------------

Cena za energie celkom: *397,48 Eur / rok*
 33,123 Eur / mesiac

Náklady za energie budú fakturované len za školský rok (september-jún), teda za mesiace, kedy bude bufet prevádzkovaný.

Celková cena nájmu: **420,00 + 331,23 = 751,23 Eur / rok**

Dňa: 28. 6. 2022

Vyhotovila: Stanislava Žigová
Hospodárka školy

RNDr. Viera Tkáčová
riaditeľka školy