

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 06/2023

1. Zmluvné strany

Obchodná akadémia

so sídlom

Dlhá 256

905 80 Senica

zastúpená:

PaedDr. Jana Pekarová

riaditeľkou školy

(ďalej len prenajímateľ)

a

IČO: 00400220

DIČ: 2021087013

DIČ: nie je platiteľom DPH

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: SK 77 8180 0000 0070 0049 4612

Eva Valenčíková - Bufet

I. Vaníčka 2742/10

905 01 Senica

zastúpená:

Evou Valenčíkovou

Živnostenské oprávnenie OU-SE-OZP - 2020/014958-2, reg. č. 240-29468 zo dňa 07.12.2020

(ďalej len nájomca)

IČO: 53464311

DIČ: 1076217164

Bank. spojenie: Raiffeisen banka

Číslo účtu: SK8311000000008019262162

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

Premet zmluvy a účel nájmu

01/ Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – TSK /ďalej len zriaďovateľ/ dňa 1.7.2002 ako vlastníka majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Senica, zapísaná v Liste vlastníctva č. 4307, súpisné číslo 256, na parcele 906/2. Nehnuteľnosť je umiestnená na Dlhej ulici č. 256/10, 905 80 Senica. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom TSK“ 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 **nebytové priestory** na prízemí OA, miestnosť s príslušenstvom – chodba a WC na prízemí o celkovej výmere 14,25m², č. d. 8 + 10 m² = 24,25m² (ďalej len „**predmet nájmu**“)

03/ Predmet nájmu pozostáva z 1 miestnosti – na prízemí s príslušenstvom. Predmet nájmu je vykurovaný, s el. prípojkou a el. rozvodom, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu so zabezpečí nájomca na vlastné náklady a súpis vlastného zariadenia odovzdá prenajímateľovi.

04/ Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom prevádzkovania občerstvenia žiakov a zamestnancov školy s dobou prevádzkovania v čase vyučovania.

Kópia živnostenského oprávnenia je prílohou tejto nájomnej zmluvy. V prípade zmeny údajov je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.

05/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 a pod.

Na základe Nariadenia vlády SR č. 362/2006 o podrobnostiach a požiadavkách na výchovné a výchovno-vzdelávacie zariadenia pre deti a mladistvých § 8, odst. 5, písmeno a), sortiment tovaru v bufetoch a automatoch zriadených v rámci školy, ktorý je dostupný žiakom, musí zodpovedať zásadám zdravej výživy a nesmie obsahovať alkoholické nápoje, nápoje s obsahom kofeínu, chinínu a tabakové výrobky. Nedodržanie tohto nariadenia je dôvodom na zrušenie nájomnej zmluvy.

Článok 2 Doba nájmu

01/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie od **01.09.2023** do **30.06.2024** (počas školského roka, okrem letných prázdnin júl, august)

Článok 3 Cena nájmu

01) Zmluvné strany sa dohodli, že cena za 1 m² prenajatej plochy bude vo výške **91,00 €/rok/m²**(slovom deväťdesiatjeden euro) a cena priestorov príslušenstva vo výške **14,50 €/rok/m²** (slovom štrnásť euro päťdesiat centov)

02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu el. energie, spotreba plynu, vodné, stočné, odvoz komunálneho odpadu, odpisy vo výške **27,70 €/mesiac**, vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde k zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

03) V súlade s odstavcom (01+02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (14,25 m²) činí **1.477,00 €** (výpočet: $(91,00 \times 14,25\text{m}^2)/12 = 108,00 \times 10 \text{ mes.} = 1.080,00 \text{ €} + \text{príslušenstvo } (14,50 \times 10,00 \text{ m}^2)/12 = 12,00 \times 10 \text{ mes.} = 120,00 \text{ €} + (27,70 \times 10 \text{ mes.} = 277,00) = \mathbf{1.477,00 \text{ €}}$.(slovom jedentisícštyristosedemdesiatsedem eur .) Na prepočet bol použitý konverzný kurz 1 € = 30,1260 Sk.

04) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za 1 mesiac je **147,70 €** (slovom stoštyridsaťsedem eur sedesmdesiat centov).

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

01) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné v **mesačných splátkach vopred i v prípade, ak nie sú priestory podľa časového harmonogramu prenájmu nájomcom využívané.**

02) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od 01.09.2023 do 30.06.2024 v čiastke **147,70 €** (slovom stodvadsaťjeden eur päťdesiat centov) je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom splatnosti.

03) Úhrady cien nájmu bude nájomca uskutočňovať prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.

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 udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzky schopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v zmluve.

03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.

04) 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.)

05) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o požiarnej 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.

06) 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 TSK.

07) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6 Skončenie nájmu

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 v zmysle článku 4 ods. 01 alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 04 ods. 02
- c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje poriadok
- d/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časti tretej osobe bez súhlasu 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

04/ výpovedná lehota je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane

05/ Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal a ak spôsobí nájomcovi akúkoľvek škodu zaplatí ju v plnej výške.

Článok 7 Záverečné ustanovenia

01/ Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si vzájomne 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 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

03/ Prílohami tejto zmluvy sú:

- 1/ fotokópia Živnostenského listu (nie u fyzickej osoby)
- 2/ kalkulačný list výpočtu nákladov
- 3/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu nájmu

04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

05) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi stranami a **účinnosť** po súhlasnom stanovisku Trnavského samosprávneho kraja.

06/ Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a zriaďovateľ prenajímateľa – TSK.

Senica dňa 21.08.2023

Senica dňa 21.08.2023

.....
PaedDr. Jana Pekarová
Prenajímateľ

.....
Eva Valenčíková
Nájomca

ZÁKLADNÁ FINANČNÁ KONTROLA

Podľa §7 zákona č. 357/2015

vykonaná v zmysle § 6 ods. 4 zákona NR SR č. 357/2015 Z.z.

Finančnú operáciu je – nie je* možné vykonať , je – nie je * možné v nej pokračovať je – nie je* potrebné vymáhať poskytnuté plnenie*	Finančnú operáciu je – nie je* možné vykonať , je – nie je * možné v nej pokračovať je – nie je* potrebné vymáhať poskytnuté plnenie*
Meno a priezvisko zamestnanca: Šárka Línková	Meno a priezvisko vedúceho zamestnanca: Mgr. Viera Rosová
Dátum, podpis:	Dátum, podpis:

*nehodiace sa škrtnite

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

Kalkulačný list na prenájom školského bufetu na OA v Senici

Druh nákladu	Náklady na 1 mesiac	Náklady celkom
Spotreba plynu	11,7444 €	117,444 €
Spotreba elektr.	8,8704 €	88,704 €
Vodné, stočné	2,4252 €	24,252 €
Odvoz odpadu	3,3253 €	33,253 €
Ostatné	1,3375 €	13,375 €
Náklady spolu	27,70 €	277,00 €

Tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu nájmu

Nájomca	Predmet nájmu	Doba nájmu	Náklady	Výnosy
Eva Valenčíková Ľ. Vaníčka 2742/10 905 01 Senica	Prenájom bufetu. (14,25 m + 10 m = 24,25 m ²)	01.09.2023 - 30.06.2024 Počas školského vyučovania	Spotreba plynu 117,444 € Spotreba elektr. 88,704 € Vodné, stočné 24,252 € Odvoz odpadu 33,253 € Ostatné 13,375 €	NP 1.080,00 € Prisl. 120,00 €
Spolu:	24,25 m²	10 mesiacov	277,00 €	1.200,00 €

Senica, 21.08.2023

PaedDr. Jana Pekarová
riaditeľka školy