

# Zmluva č. 1/2023

## o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Spojená škola, Jána Bottu 31, Trnava  
J. Bottu 31, 917 87 Trnava  
poverený riadením: PaedDr. Peter Toman  
IČO: 53242599  
DIČ: 2121313458  
IČDPH: nie sme platiteľom DPH  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
číslo účtu: SK23 8180 0000 0070 0065 1366  
číslo účtu: SK98 8180 0000 0070 0065 1374

Nájomca:

TIBEA TRADE, s. r. o.  
Jána Bottu 29/A, 917 01 Trnava  
štatutár: Michal Tibenský  
IČO: 47791322  
DIČ: 2024099957  
zapísaný v ORSR vložka č. 34524/T  
bankové spojenie: ČSOB  
číslo účtu: SK87 7500 0000 0040 2019 2386

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:

### Čl. I.

#### **Predmet a účel nájmu**

- 1.1. Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len zriaďovateľ) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenájomca: Spojená škola, Jána Bottu 31 v Trnave v správe nehnuteľnosť, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 3423 ako dom súpisné č. 2778, na parcele č. 1643/1. Nehnuteľnosť je umiestnená na Ul. J. Bottu 31, 917 87 Trnava. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenájomca (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- 1.2. V súlade s vyššie uvedeným prenechávame nájomcovi do nájmu nebytové priestory – miestnosti nachádzajúce sa na pravej strane vstupného vestibulu budovy školy o celkovej rozlohe 19 m<sup>2</sup> (ďalej len predmet nájmu).
- 1.3. Predmet nájmu pozostáva z troch miestností s malými vyššie položenými oknami. Nebytový priestor je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, nemá samostatný vchod z ulice.

- 1.4. Vnútorné zariadenie predmetu nájmu si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- 1.5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností – predaj občerstvenia zo studených a tepelne rýchlo upravovaných mäsových výrobkov (hamburgery, rožky s párkom a pod.), cukroviniek, napolitánok, nealkoholických teplých a studených nápojov. Nájomca si je vedomý, že podľa § 8 Zákona č. 46/89 Zb. nemôže v bufete predávať alkoholické nápoje a tabakové výrobky. Kópia živnostenského listu nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov tohto dokumentu je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- 1.6. 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 zamestnancov a študentov školy.

## Článok 2 Doba nájmu

- 2.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 04.09.2023 do 30.06.2024.
- 2.2. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

## Článok 3 Cena nájmu

- 3.1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je 105,00 € a cena za sociálne priestory za rok je 16,00 €.
- 3.2. V súlade s odstavcom 3.1. tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu 19 m<sup>2</sup> prenajatej plochy a sociálneho zariadenia činí za jeden rok 2 011,00 € (výpočet  $19 \text{ m}^2 \times 105,00 \text{ €} = 1 995,00 \text{ €} + 16,00 \text{ €} = 2 011,00 \text{ €}$ ). Celková cena nájomného za celý predmet nájmu prenajatej plochy za 1 mesiac tzv. cena nájmu za mesiac je 201,10 € (2 011 eur/10 mes.).
- 3.3. Ročné náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby vypočítané podľa koeficientu sú nasledovné:
- |  |                |
|--|----------------|
| • Spotreba elektrickej energie                         | 51,00 €        |
| • Vodné + stočné                                       | 43,00 €        |
| • Spotreba tepla                                       | 150,00 €       |
| • <u>Vývoz smetí, režijné náklady, odpisy, poistné</u> | <u>12,20 €</u> |
| Spolu:   | 256,20 €       |
- 3.4. V súlade s odstavcom 3.3. tohto článku je výška ročných nákladov spojených s prevádzkou predmetu nájmu 256,20 € t. j. celková cena nájomného za 1 mesiac tzv. cena nájmu za mesiac je 25,62 € (256,20 eur/10 mes.).

Ak v priebehu doby nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom ku zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.



- 3.5. Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2 %, primerane sa o výšku inflácie upraví cena nájmu.

#### Článok 4

##### **Splatnosť nájomného a spôsob platenia**

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné dopredu v polročných splátkach.
- 4.2. Úhrada ceny nájmu a nákladov spojených s predmetom nájmu za obdobie od 04.09.2023 do 31.12.2023 v čiastke 906,88 € (nájom 804,40 € + energie 102,48 €) je splatná po vystavení faktúr prenajímateľom po schválení tejto zmluvy TTSK.  
Úhrada nájmu a nákladov spojených s prevádzkou predmetu nájmu za I. polrok 2024 vo výške 1 360,32 € (1 206,60 EUR + 153,72 EUR) je splatná k 15.1. príslušného roka, k čomu prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúry.
- 4.3. Úhrady cien nájmu za prenajatú plochu vo výške 2 011,00 € bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. SK23 8180 0000 0070 0065 1366 a úhradu za náklady spojených s prevádzkou predmetu nájmu vo výške 256,20 € bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. SK 98 8180 0000 0070 0065 1374 na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Pretože prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú faktúrované bez DPH.
- 4.7. V prípade omeškania úhrady nájomného po dni splatnosti, zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

#### Článok 5

##### **Vzájomné práva a povinnosti**

- 5.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
- 5.2. Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. 1.5. 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.
- 5.3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- 5.4. 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 (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). 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.

- 5.5. 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 1.000,00 €.
- 5.6. 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.).
- 5.7. 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.
- 5.8. 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.
- 5.9. 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.

## Článok 6

### Osobitné dojednania

- 6.1. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na dverách, v ktorom sa nachádza predmet nájmu.
- 6.2. Nájomca môže prevádzkovať prenajatý priestor na účel nájmu v pracovných dňoch: pondelok – piatok od 7,00 do 15,00 hod.
- 6.3. Počas prázdnin žiakov a mimoriadnych situácií (napr. epidémia a pod.) nájomca nebude prevádzkovať priestory bufetu.

## Článok 7

### Skončenie nájmu

- 7.1. Nájomný vzťah zaniká:
- uplynutím dojednanej doby nájmu
  - vzájomnou dohodou
  - zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
  - vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 7.2. tohto článku
  - vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. 7.3. tohto článku
- 7.2. Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
  - nájomca viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4.2.
  - nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
  - 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
  - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa

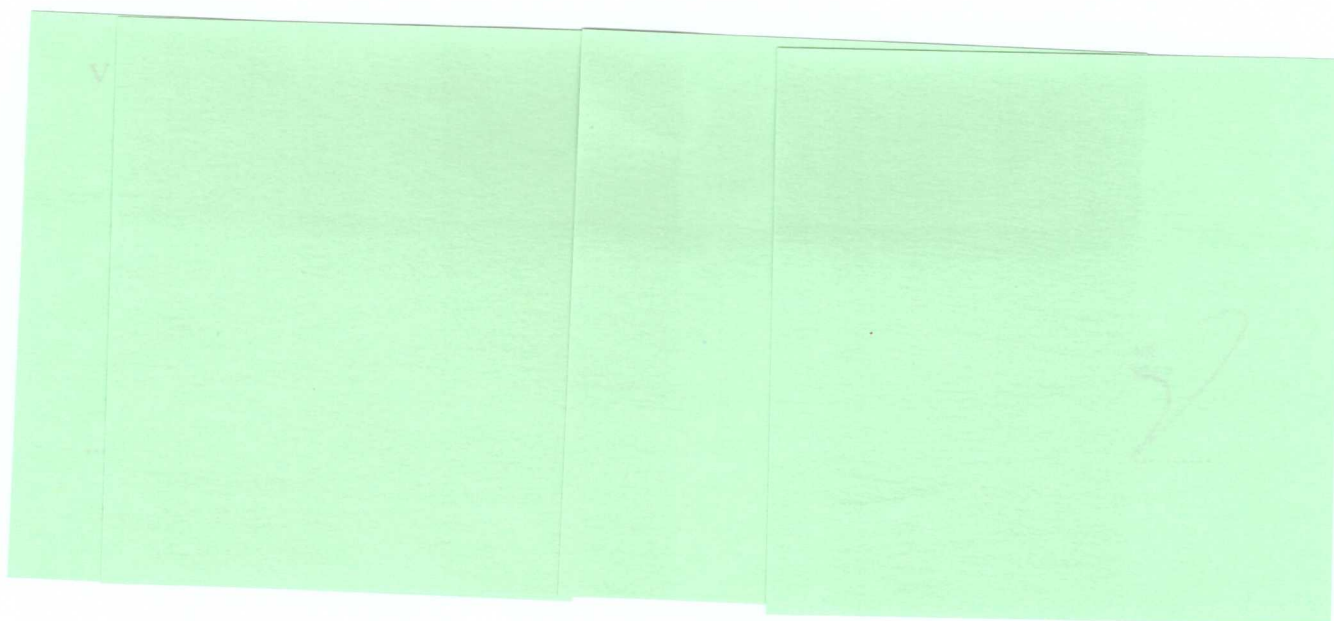


- 7.3. Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5
- 7.4. Výpovedná lehota je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- 7.5. 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

- 8.1. 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. Prílohami tejto zmluvy sú:
- a) fotokópia Zriaďovacej listiny prenajímateľa
  - b) fotokópia Živnostenského listu
  - c) kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
  - d) tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu nájmu
- 8.4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- 8.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
- 8.6. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednej obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.



**Výpočet nákladov spojených s prevádzkou bufetu  
na Spojenej škole, Jána Bottu 31, Trnava**

Plocha školy celkom: 5 965 m<sup>2</sup>

Prenajaté priestory – bufet 19 m<sup>2</sup>

V roku 2022 boli ročné náklady na:

- elektrickú energiu - 13.764,65 €
- vodné + stočné - 15.361,07 €
- ÚK + TÚV - 45.617,63 €

Nakoľko náklady na energie na plochu bufetu vychádzajú na rok 2022 vo výške 238,07 EUR na rok, budeme pri výpočte nákladov spojených s prevádzkou bufetu vychádzať z nákladov z roku 2019.

**Ročné náklady na:**

-elektr. energia	15.981,64 € : 5 965 m <sup>2</sup> x 19 m <sup>2</sup> =	50,91 €	zaokr. 51,00 €
- vodné + stočné	13.482,46 € : 5 965 m <sup>2</sup> x 19 m <sup>2</sup> =	42,94 €	zaokr. 43,00 €
- ÚK + TÚV	47.144,47 € : 5 965 m <sup>2</sup> x 19 m <sup>2</sup> =	150,17 €	zaokr. 150,00 €
- vývoz smetí, režijné náklady, odpisy, poistné	=	12,20 €	zaokr. 12,20 €

**Spolu:** **256,20 €**

Vypracovala: Ing. Blahová

