

Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov č. 6/2024

Zmluvné strany:

Stredná odborná škola automobilová, Coburgova 7859/39, Trnava

Sídlo: Coburgova 39, Trnava 917 02

IČO: 17053676

IBAN: SK8881800000007000495578

Názov banky: Štátna pokladnica

Zastúpená: Ing. Jarmila Holická, riaditeľka SOŠ automobilová

(ďalej len ako „**prenajímateľ**“)

a

Avenuee 2 s.r.o.

Sídlo: Vinohradská 1362/13/A, 920 01 Hlohovec

IČO: 51041391

Zastúpená: Bystrík Bílik, konateľ

(ďalej len ako „**nájomca**“)

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme o 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 prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č.5523 na parcele č. 8617/1. Nehnuteľnosť je umiestnená na Coburgovej ulici č.7859/39, 917 02 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.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory - bufet o celkovej rozlohe 23,58 m² a sklad o celkovej rozlohe 7,30 m², spolu celkom rozlohu nájmu priestorov 30,88 m², špecifikovanú v odseku (01) tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z bufetu a skladu. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený elektrickým rozvodom s vlastným meraním elektrickej energie. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Predmet nájmu prenájomca prenajíma bez vnútorného vybavenia.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností predaj výrobkov pre priamu spotrebu žiakov a zamestnancov Strednej odbornej školy automobilovej Trnava: mäsové, pekárské, cukrárske a iné gastronomické výrobky a balené nealkoholické nápoje (ďalej len účel nájmu). 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 prenájomcom, ohroziť zamestnancov prenájomcu, žiakov, návštevy a pod.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2024 do 31.08.2025.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na cene za 1m² prenajatej plochy nebytových priestorov - bufet 12,00 EUR/m²/rok, - sklad 9,00 EUR/m²/rok, t.j. 348,66 EUR/rok za predmet nájmu.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu - cena za služby, konkrétne úhrady za vodné a stočné, dodávku tepla, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, náklady na administratívu, odvoz odpadu sú vo výške 346,17 EUR/rok vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov a odber elektrickej energie podľa skutočného stavu elektromera za príslušný mesiac. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odsekom (01+02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za 12 mesiacov nájmu 694,83 EUR.
- (04) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac je 57,90 EUR.
- (05) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne 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 01.09.2024 do 30.09.2024 v čiastke 57,90 EUR je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke 57,90 EUR + náklady na elektrickú energiu sú splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (04) V prípade 5 a viac dní výluky z vyučovania, v danom mesiaci, fakturácia bude alikvotne znížená.
- (05) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bankovým prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom.

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 zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (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. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 1000,00 EUR.
- (04) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu a pod. si zabezpečí prenajímateľ 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 kanalizácii, atď).
- (05) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane a BOZP, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (06) Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe.
- (07) 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.
- (08) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v Čl.4, ods. (04) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6

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 v zmysle Čl.4, ods. (02) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle Čl.4 ods. (04)
 - 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 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
- C) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti voči nájomcovi z Článku 5.
- (04) Výpovedná lehota je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (05) Ku skončeniu nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 7

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) Prílohou zmluvy je „Kalkulačný list výpočtu nákladov“.
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (05) Zmluva nadobúda účinnosť po súhlasnom stanovisku Trnavského samosprávneho kraja a platnosť podpisom zmluvných strán, deň po zverejnení zmluvy.
- (06) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán dostane po dvoch vyhotoveniach a jeden rovnopis dostane zriaďovateľ prenajímateľa - Trnavský samosprávny kraj.

V Trnave, dňa 27.08.2024

prenajímateľ

nájomca

Ing. Jarmila Holická, v.r.
riaditeľka školy

Bystrík Bílik, v.r.
konateľ

Kalkulačný list výpočtu nákladov na prenájom bufetu platné od 01.09.2024

A) Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu:			346,17 €/rok
A.1) Odpis prenajatých priestorov			
Bufet	23,58 m ²		
Sklad	7,30 m ²		
Spolu	30,88 m ²		
Ročný odpis [€] - inv.č: 10167	Celková plocha [m ²]	Plocha bufetu [m ²]	
4 218,96	4 628,00	30,88	28,15 €/rok
A.2) Daň zo stavieb	[34,59 EUR/rok : 212,21 m ² x 30,88 m ²]		5,03 €/rok
A.3) Elektrická energia [vlastné meranie elektrickej energie - podľa aktuálnej sadzby dodávateľa]			
A.4) Dodávka tepla			
množstvo odobratého tepla 0,25GJ/ m ² /rok = 69,444 kWh/ m ² / rok			
zastavaný priestor 23,58m ² + 7,30 m ² = 30,88m ²			
spotreba kWh za rok 30,88 m ² x 69,444 kWh = 2 144,43kWh			
cena za kWh 0,090617€ x2144,43 kWh			
			194,32 €/rok
A.5) Spotreba vody			
vodné 0,55m ³ /mesiac/osoba x 2,154€ x 12 mesiacov = 14,22 €/rok			
stočné 0,55m ³ /mesiac/osoba x 2,382€ x 12 mesiacov = 15,72 €/rok			
Spolu vodné stočné			29,94 €/rok
A.6) Užívanie sociálnych priestorov			21,69 €/rok
A.7) Administratíva			28,34 €/rok
A.8) Odvoz smetí			38,70 €/rok
B) Cena za prenájom:			348,66 €/rok
B.1) Bufet	12,00 € x 23,58 m ²		282,96 € / rok
B.2) Sklad	9,00 € x 7,30 m ²		65,70 € / rok
A+B Nájomné spolu			694,83 €/rok