

Zmluva o nájme nebytových priestorov KNZ č. 37/2025

Zmluvné strany

Stredná odborná škola obchodu a služieb

Lomonosovova 2797/6

918 54 Trnava

v zastúpení

PaedDr. Darina Šulková, riaditeľka školy (prenajímateľ)

IČO: 00893 412

DIČ: 2021133851

IČ DPH: SK2021133851

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

IBAN: SK8081800000007000497565

JABY, s.r.o.

Vinohradská 1362/13A

920 01 Hlohovec

v zastúpení

p. Jana Bíliková, konateľka (ďalej len nájomca)

IČO: 54149002

DIČ: 2121618851

IČ DPH: -

Bank. spoj.: VÚB, a.s.

IBAN: SK8902000000004538353156

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka číslo 50308/T 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

- (01) 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 Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 6493 ako stavba súp. č. 2797 na parcele č. 1617/1, nehnuteľnosť je umiestnená na Lomonosovovej ul. č. 2797/6 Trnava, ďalej ako stavba súp. na parcele č. 3382/15, nehnuteľnosť je umiestnená na Skladovej ul. č. 7 Trnava. 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.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu plochu vo výmere 3m² a priestory príslušenstva (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z plochy pod tovarové automaty. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom.
- (04) 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.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom – **prevádzkovania tovarových automatov** (ďalej len účel nájmu). V prípade zmeny horeuvedených údajov je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (06) 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, studentov, návštevy.

Článok 2
Doba nájmu

(01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od **01. 09. 2025 do 30. 06. 2026**.

Článok 3
Cena nájmu

(01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na **dodaní 3 ks tovarových automatov** v uvedenej cene:

P.č.	Popis	Umiestnenie	M2	JC bez DPH	Spolu
	Nájomné:				
1.	Tovarový automat	Škola	1	75,00	75,00
2.	Tovarový automat	Internát	1	75,00	75,00
3.	Tovarový automat	Skladová ul.	1	75,00	75,00
4.	Spoločné priestory		3	1,00	3,00
	Spolu nájomné bez DPH/mesiac				228,00
	Služby:		kWh	JC bez DPH	Spolu
1.	Spotreba elektrickej energie	Škola	468	0,1518	71,04
2.	Spotreba elektrickej energie	Internát	468	0,1518	71,04
2.	Spotreba elektrickej energie	Dielne	468	0,2329	109,00
	Spolu služby bez DPH/mesiac				251,08
	Celkom cena bez DPH:				479,08

(02) **V súlade s odsekom (01) tohto článku celková výška nájomného za 3 ks tovarových automatov je 2 700,00 €/rok bez DPH, celková výška nájomného spoločných priestorov je 36,00 €/rok a celková výška služieb (spotreba elektrickej energie) je 3 012,96€/rok bez DPH.**

(03) **Celková cena nájomného za jeden mesiac 3 ks tovarových automatov je 228,00€ bez DPH, cena za spotrebu elektrickej energie je 251,08 € bez DPH (19% DPH 47,71€), cena za mesiac je 526,79 € s DPH.**

Článok 4
Splatnosť nájmu a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a služby štvrťročne v štvrťročných splátkach.
- (02) Prenajímateľ vystaví faktúru vždy v prvom mesiaci daného štvrťroka.
- (03) K cene služieb bude pripočítaná DPH v zmysle platných predpisov, cena nájomného bude oslobodená od dane podľa Zákona č. 222/2004 Z. z. §38.
- (04) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ je platiteľom DPH, cena služieb bude fakturovaná s 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, 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, 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.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) 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.
- (05) 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 100,00 €.
- (06) 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.)
- (07) Prenajímateľ s inštaláciou a prevádzkovaním automatov v dohodnutom objekte súhlasí a prehlasuje, že nájomca je oprávnený pripojiť automaty k dohodnutému zdroju elektrickej energie (230V).
- (08) Prenajímateľ nezodpovedá za škody na automatoch a príslušenstve spôsobené treťou osobou.
- (09) Prenajímateľ nie je oprávnený akokoľvek s automatmi nakladať, premiestňovať a manipulovať s nimi.
- (10) Za účelom plnenia záväzkov zo strany nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje umožniť nájomcovi prístup k automatom na škole a internáte 24 hodín denne a na Skladovej ulici od 07,00 – 14,00 hod.. V prípade poruchy bude prenajímateľ informovať nájomcu na číslo: +421948151215 a poruchu odstrániť do 24 hodín od nahlásenia nájomcovi.
- (11) Nájomca sa zaväzuje počas trvania zmluvy udržiavať automaty v riadnom technickom a prevádzkyschopnom stave a za tým účelom pravidelne dopĺňať automaty tovarom.
- (12) Nájomca zodpovedá za dodržiavanie hygienických noriem a ďalších právnych predpisov súvisiacich s prevádzkou automatov.
- (13) 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.
- (14) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ výmenníkovej stanice tepla a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (15) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.
- (16) Pri sortimente v tovarových automatoch dodržiavať Vyhlášku č. 330/2009 Ministerstva školstva Slovenskej republiky o zariadení školského stravovania.

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 článku 4 alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4
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 vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (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 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) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (04) Zmluva nadobúda platnosť po podpise obidvomi zmluvnými stranami a po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyjadrujú svoj súhlas s jej zverejnením v plnom rozsahu.
- (05) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Trnave, dňa

V Hlohovci, dňa

.....
PaedDr. Darina Šulková
prenajímateľ

.....
Jana Bíliková
nájomca

Výpočet spotreby elektrickej energie

Miesto : SOŠ obchodu a služieb Lomonosovova 3797/6 Trnava – škola, internát

$0,65 \text{ kWh} \times 24 \text{ hodín} = 15,60 \text{ kWh/deň} \times 30 \text{ dní} = 468 \text{ kWh/mesiac} \times 0,1518 \text{ €/kWh} = 71,04 \text{ bez DPH}$

Miesto : SOŠ obchodu a služieb Lomonosovova 3797/6 Trnava – Skladová ulica - dielne

$0,65 \text{ kWh} \times 24 \text{ hodín} = 15,60 \text{ kWh/deň} \times 30 \text{ dní} = 468 \text{ kWh/mesiac} \times 0,2329 \text{ €/kWh} = 109,00 \text{ bez DPH}$

Spracovala: Cíсарová Magdaléna