

Zmluva o nájme nebytových priestorov KNZ č. 35/2023

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. 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 nebytový priestor **bufet** s príslušenstvom na prízemí školy, špecifikovanom v odseku (01) tohto článku, o celkovej rozlohe bufetu **49,56 m²** a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva **15,8592 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, s elektrickou prípojkou, elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z chodby SOŠ obchodu a služieb Trnava.
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu tvorí inventúrny zoznam majetku.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom **prevádzkovania bufetu** (ďalej len účel nájmu). V prípade zmeny údajov nájomcu 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, študentov, návštevy.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od **01. 11. 2023 do 31. 10. 2024**.
- (02) Počas letných prázdnin júl-august nájomný vzťah nezaniká, bude účtovaný prenájom nebytového priestoru.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je **27,51 €** a cena priestorov príslušenstva je vo výške **27,51 €** za 1 m² za rok.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu a pod. sú vo výške **973,44 € bez DPH** za rok vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odsekom (01 + 02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu 65,4192 m² za jeden kalendárny rok činí **2 953,13 € bez DPH** (výpočet: 27,51 € x 49,56 m² = 1 363,40 €) + (27,51 € x 15,8592 m² = 436,29 €) + (náklady za poskytnuté služby 973,44 €) + (prenájom zariadenia 12 x 15,00€/mesiac = 180,00 €).
- (04) Celková cena nájomného za jeden mesiac je 149,97 € bez DPH, prenájom zariadenia je 15,00 € bez DPH a cena za služby za jeden mesiac je 81,12 € bez DPH (20% DPH 16,23 €), spolu za mesiac s DPH 262,32 €.
- (05) Zálohové platby budú fakturované nasledovne:

Prenajatá plocha v m ²	49,56	
Alik.časť spoločne užívaných priestorov	0,32	15,8592
Spolu pre výpočet zálohových platieb	65,4192	m ²
	Základ	Cena za rok
Spotreba energií	9,3380	610,8845
Odpisy	0,9150	59,8586
Opravy a údržba	4,6270	302,6946
Spolu bez DPH	14,8800	973,4377
DPH 20%	2,976	194,6875
Spolu s DPH	17,8560	1 168,1252

Článok 4

Splatnosť nájomného 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 potreby 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) Vnútrobné 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 jednotlivo v čiastke do 100,00 €.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- (07) 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.
- (08) 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.
- (09) 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.
- (10) 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.
- (11) Prenajímateľ neposkytne nájomcovi kľúč od budovy školy, z dôvodu zabezpečenia ochrany majetku, ktorý má prenajímateľ v správe a je za tento majetok zodpovedný. V prípade potreby vstupu do bufetu v dňoch pracovného pokoja, štátnych sviatkov, vstup bude zabezpečený stálou službou na vrátnici internátu, kde sa nájomca zapíše do knihy návštev.

- (12) Nájomca je povinný dodržiavať prevádzkovú dobu bufetu v pracovných dňoch v čase školského vyučovania od 07,00 do 14,00 hod..
- (13) Nájomca je povinný zabezpečiť písomné vyjadrenie k zriadeniu a prevádzkovaniu predmetu nájmu – bufetu príslušného Regionálneho úradu verejného zdravotníctva a predložiť ho prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od podpisu zmluvy.
- (14) Nájomca je oprávnený si na vlastné náklady vymeniť kľúč od bufetu a náhradný kľúč odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke s označením. Kľúč bude uložený na vrátnici internátu v uzamknutej skrinke a použitý len v prípade požiaru, živelných pohrôm a iných nepredvídateľných udalostí.

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 prenajímateľanájomca nepredloží písomné potvrdenie o prevádzkovaní predmetu nájmu z RÚVZ
- (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 8 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