

Zmluva o nájme nebytových priestorov - bufet

č. 3/2024

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola technická

so sídlom
F.Lipku 2422/5
920 01 Hlohovec

IČO: 17050324

DIČ: 2021268535

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

IBAN: SK8581800000007000495535

zastúpená

Ing. Oľgou Kropelovou,
riaditeľkou školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

Stredná odborná škola technická, F. Lipku 2422/5, 920 01 Hlohovec	
Ev.č.záz.:	Registr. značka:
Došlo dňa: 12. SEP. 2024	ZH:
Č.spisu:	LU:
Prílohy:	Vybavuje:

a

B. Delikomat Slovensko, spol. s r.o.

Cementárska 15
900 31 Stupava

IČO:35766875

DIČ:2020274531

IČ DPH:SK2020274531

Bank. spoj.Tatra banka a.s

IBAN: SK2711000000002629007508

Zastúpený

Ing. Václav Syrovátka, Ing. Jan Grygárek-konatelia spoločnosti
Zapísaný o Obchodnom registri: okresného súdu Bratislava I., Oddiel:Sro,
Vložka číslo:19096/B
(ďalej len **nájomca**)

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 Hlohovec, zapísanú v Liste vlastníctva č. 5161 ako dom súp. č. 2422 na parcele č. 2389/3. Nehnuteľnosť je umiestnená na ul. F. Lipku č. 2422/5, PSČ 920 01 Hlohovec. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ (ako správca majetku

- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory** – vo vestibule budovy teoretického vyučovania, na prvom nadzemnom podlaží v trojpodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, v celkovej rozlohe **2 m²**, chodba a spoločné priestory 10 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z priestoru na umiestnenie desiatového automatu s prípojkou na dodávku elektrickej energie.
- (04) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania služby pre žiakov a zamestnancov školy (ďalej len **účel nájmu**).
- (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 študentov a zamestnancov prenajímateľa.

(01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.9.2024 do 30.6.2025** okrem školských prázdnin júl-august

(02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

(01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že **nájomné** za $1 \text{ m}^{2/\text{rok}}$ prenajatej plochy nebytových priestorov – za rok je **237,60 €** (slovom Dvestotridsaťsedem eur 60/100), nájomné za chodbu a spoločné priestory za $1 \text{ m}^{2/\text{rok}}$ je vo výške **6,- €** (slovom Šesť eur),

(02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny rok činí **446,- €**, (slovom Štyristoštyridsaťšesť eur)

: 12

(výpočet: $237,60,- \times 2 \text{ m}^2 \times 10 \text{ mes} = 396 \text{ €} + \text{chodba a spoloč. priestory } 6 \text{ €} \times 10 \text{ m}^2 \times 10 \text{ mes} = 50 \text{ €}$, spolu = **446,- €** za 10 mesiacov prevádzky bufetu,

Celková **výška nájomného** za celý predmet nájmu **za jeden mesiac je 44,60- €** (slovom štyridsaťštyri eur 60/100).

(03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, správna réžia a pod. sú vo výške **5,40 €/mesiac** (slovom päť eur 40/100) vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov./príloha č.1/.

- (04) Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (04) Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (1) a (2) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (3) tohto článku. Celková cena nájmu za 10 mes. je 500,- €, slovom Päťsto eur, za 1 mesiac je 50,- € slovom Päťdesiat eur.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne **vopred**.
- (02) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t. j. na obdobie od **1.9.2023 do 30.6.2024** v čiastke **50,- € /slovom Päťdesiat 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 **50,- € slovom Päťdesiat eur** sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca** nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (04) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.
- (05) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi po obdržaní mesačných zálohových faktúr, a zúčtovacej faktúry, ktorá bude zaslaná najneskôr do 30.4. nasledujúceho roka. Výška týchto výdavkov sa určí prepočtom z fakturovanej čiastky za celú budovu k pomeru prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy. To isté platí i pri výpočte ostatných nákladov ako upratovanie, dezinfekcia, dezinfekcia alebo deratizácia a pod.

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 len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. 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 1000 €.
- (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) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnnej 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.
- (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 plynovej kotolne 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 ceny nájmu.

- (11) Prenajímateľ nezodpovedá za pracovný úraz, ktorý sa stane zamestnancom nájomcu počas výkonu práce v priestoroch školy - spoločné priestory, vestibul, WC, chodba. Prenajímateľ vykoná poučenie pracovníkov nájomcu/predavačka, šofér.../príloha č. 2, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia. V celom areáli školy je **prísny zákaz fajčenia**. Nájomca berie na vedomie túto skutočnosť.

Článok 6 Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí odplatne s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte o rozmere **0,40 m²**, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenájomcu. Úhrada bude uskutočnená jednorázovo na základe faktúry SOST v čiastke **33,20 €** za rok (slovom: Tridsaťtri eur 20/100) vid' smernica TTSK č. 28/2009 čl. IX. odst. 9.11., písm. b (Výpočet **83,00 € / m² / rok x 0,40 m²**), to platí počas školského vyučovania, ak nebude prerušené pre protipandemické opatrenia.

Článok 7 Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
b/ vzájomnou dohodou
c/ zánikom nájomcu alebo prenájomcu
d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenájomcu 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,
c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, 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 predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenájomcu.
- (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 prenajímal
b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie

Stredná odborná škola technická, F. Lipku 2422/5, 920 01 Hlohovec

**Kalkulácia nákladov na stanovenie cien za prenájom nebytových priestorov
na umiestnenie desiatového automatu**

Celková plocha budovy školy je 3 156 m²
Celková prenajímaná plocha je 2 m²

Energie a služby za rok 2023

Teplo	67 156,24 EUR
Elektrická energia	23 459,18 EUR
Vodné, stočné	2 788,96 EUR
Daň z nehnuteľnosti	868,35 EUR
Komunálny odpad	6 935,28 EUR

S p o l u : 101 208,01 EUR

Výpočet :

101 208,01 : 12 mesiacov = 8 434,00 EUR/mes : 3 156 m² = 2,672 EUR/m²/mesiac

Kalkulácia nákladov na energie a služby na 1 m²/mesiac prenajímanej plochy je **2,70 EUR**

2 m² plochy x 2,70 = 5,40 EUR/mesiac za energie a služby

V Hlohovci, 20.06.2024

Vypracovala: Biľová Zuzana

Zy.

Ing./Ol'ga Kropelňová
riaditeľka SOŠT

c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.

- (04) **Výpovedná lehota** je tri mesiace, 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) Prílohami tejto zmluvy sú:
1/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
2/ fotokópia Živnostenského listu
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- (05) Zmluva nadobúda **platnosť** po podpise obidvomi zmluvnými stranami a 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.
- (06) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Hlohovci dňa 09.07. 2024

9. 07. 2024

Prenajímateľ

Ing. Oľga Kropelová
riaditeľka školy

Nájomca

Ing. Václav Syrovátka, Ing. Jan Grygárek
konatelia spoločnosti