

Zmluva o nájme nebytových priestorov

BUF/01/2021

Zmluvné strany

**A. Stredná priemyselná
škola elektrotechnická
Piešťany**

so sídlom Brezová 2, 921 77 Piešťany
zastúpenú: Mgr. Jozefom Kolníkom,
riaditeľom školy
(ďalej **prenajímateľ**)

IČO: 161 454
DIČ: 2020530699
nie sme platiteľom DPH
Bankové spojenie:
Štátna pokladnica
číslo účtu: 70004940489
IBAN: SK4981800000007000494049

a

B. Balo, s. r. o.

Nám. 1. mája 1 126/4
921 01 Piešťany
v zastúpení: Cecília Bartovicová
(ďalej **nájomca**)

IČO: 36 260 746
DIČ: 2021819173
Bankové spojenie: Tatra Banka
IBAN: SK20 1100 0000 0026 2373
9564

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 01. 07. 2002 ako vlastníkom majetku, má prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Piešťany, zapísanú v Liste vlastníctva č. 4 I 07 ako dom súp. č. 2865 na parcele č. 9888. Nehnuteľnosť je umiestnená na Brezovej ul. č. 2, PSČ 921 77 Piešťany. 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** špecifikované v odstavci (01) tohto článku - bufet vo vestibule o rozlohe **13,76 m²** a priestory príslušenstva o rozlohe **6,70 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).

(03) Predmet nájmu pozostáva z miestnosti bufetu a príslušenstva (chodba, WC). Predmet nájmu je vykurovaný- s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, vybavený elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.

- (04) Vnútorné 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 vykonávania jeho podnikateľských činností - bufetový predaj (ďalej len **účel nájmu**). 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.
- (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 a pod.

Článok 2

Doba nájmu

- (01) Nájomnú zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.10.2021 do 30.09.2022.**

Periodicita nájmu v rámci roka:

- nájomca v rámci roka bude využívať predmet nájmu 10 mesiacov, do čoho spadá doba trvania vyučovania v rámci organizácie študijného roka v mesiacoch september až jún. V mesiacoch júl a august sú školské prázdniny, kedy predmet nájmu nebude využívaný.

Článok 3

Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena prenajatej plochy nebytových priestorov bufet je **161,40,-** a cena nájmu priestorov príslušenstva je **78,60,-** , celkové nájomné za prenajatý nebytový priestor a príslušenstvo je spolu **240,- € /mesiac**.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu - **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné a teplo sú vo výške **70,00 €/mesiac** vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde k akejkoľvek zmene (zmena počtu a zoznamu spotrebičov, jednotkovú cenu za spotrebu elektrickej energie, tepla, vody) zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví kalkulácia nákladov, s čím nájomca súhlasí.
- (03) Celková cena nájomného (01) a (02) za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je **310,00,- €**.
- (04) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu**.

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 každého mesiaca spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu je **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca** nájmu.
- (03) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

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 prenájomca. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenájomca a umožniť prenájomcovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútročné stavebné úpravy na predmet nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenájomcu, ako aj súhlas zriaďovateľa prenájomcu (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 spísané 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 prenájomcom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenájomcu, 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 995,82€.
- (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 protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenájomcu 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 prenájomcu, 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 revízií 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 prenájomca. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenájomcu.
- (02) V prípade mimoriadnej udalosti – dlhodobé zatvorenie školy sa nájomné neplatí.

Článok 7 Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
- uplynutím dojednanej doby nájmu
 - vzájomnou dohodou
 - zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
 - vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. (02) tohto článku
 - 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:
- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4
 - 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
- (03) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - 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 Občianskeho zákonníka č. 526/2002 Zb. v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
- Fotokópia Živnostenského listu
 - Kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (05) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a **účinnosť** po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
- (06) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa - Trnavský samosprávny kraj.

Stredná priemyselná škola elektrotechnická, Brezová 2, 921 77 Piešťany

Kalkulácia nákladov - bufet s príslušenstvom

Plocha na prenájom	bufet	13,76 m ²
	plocha príslušenstva	6,70 m ²
	Spolu:	20,46 m ²
Teplo	63,46 €/m ² /mesiac : 2 =	31,74 €

Elektrická energia

Chladnička	2,14 kWh/deň x 30 dní = 64,20 kWh/mesiac x 0,1768 € =	11,34 €
Toaster	0,50 kWh x 20 dní = 10 kWh x 0,1768 € =	1,77 €
Mikrovlnka	0,50 kWh x 20 dní = 10 kWh x 0,1768 € =	1,77 €
	0,50 kWh x 20 dní = 10 kWh x 0,1768 € =	1,77 €
Rúra na pečenie	0,50 kWh x 20 dní = 10 kWh x 0,1768 € =	1,77 €
Presovar na kávu	0,33 kWh x 20 dní = 6,60 kWh x 0,1768 € =	1,17 €
Mraznička	3,1 kWh/deň x 30 dní = 93,93 kWh x 0,1768 =	16,60 €
	Spolu:	36,18 €
Vodné, stočné	1 m ³ x 2,0764 = 2,0764	2,08 €

Nájomné	mesiac	240,00 €
Energie spolu	mesiac	70,00 €
Celkom	mesiac	310,00 €

Dňa 22.09.2021