

Stredná priemyselná škola stavebná Dušana Samuela Jurkoviča , Lomonosovova 7
917 08 TR N A V A

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov č. 19/2024

Zmluvné strany

Stredná priemyselná škola stavebná D. S. Jurkoviča
so sídlom
Lomonosovova č. 7
917 08 Trnava

IČO: 00 399 817
DIČ: 2021175849, nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č.účtu: 7000 493 978/8180
IBAN:SK26 8180 0000 0070 0049 3978
č.účtu: 7000 493 951/8180
IBAN:SK76 8180 0000 0070 0049 3951

Zastúpená
Ing. Marcelom Chrvalom
riaditeľom školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

Adriána Hrudková - ALN
Pod Kaštieľom 989/52
919 51 Špačince

IČO: 52 502 805
DIČ: 1072332602
Číslo účtu:
IBAN: XXXXXXXXXX
Bankové spojenie: XXXXXXXXXX

Zastúpený:
Adriána Hrudková
Zapísaná v Živnostenskom registri č. 250-43335
(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

1. 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. 1685 súpisné číslo stavby 2798 na parcele č. 1620/3. Nehnuteľnosť je umiestnená na Lomonosovovej ulici č. 7, 917 08 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.
2. V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu školský bufet s príslušenstvom na prízemí školy pavilónu C, špecifikovanom v odstavci (I) tohto článku, o celkovej rozlohe **21,6m²** (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so spoločným vchodom z dvora školy.
4. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu tvorí plechová skriňa na prezliekanie dvojdielna a 2ks plechové regále kovové.
Týmto prenájomca dáva súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaistieniu ochrany predmetu nájmu.

5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi **za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností, prevádzkovanie školského bufetu**. Kópia Osvedčenia o živnostenskom oprávnení nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
6. 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 a študentov prenajímateľa.

Článok 2

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na dobu jedného roka **od 01.09.2024 do 31. 08. 2025**

Článok 3

Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena nájmu za 1m²/rok prenajatej plochy činí 35,- € (tridsaťpäť €). Náklady za nájom budú fakturované počas celého roka, vrátane školských prázdnin. Celkové náklady za prenájmom sú:
 $35\text{€/rok/m}^2 \times 21,6 \text{ m}^2 = 756\text{€/rok}$. Cena prenájmu za jeden mesiac činí **63,-€**.
2. Náklady spojené s prevádzkou sú 7,50/m²/rok a budú fakturované počas celého roka, vrátane školských prázdnin. Celkové náklady spojené s prevádzkou sú:
 $7,50\text{/rok/m}^2 \times 21,6 \text{ m}^2 = 162,00\text{€/rok}$ a za jeden mesiac to činí **13,50€**.
3. V súlade s odstavcom 1.a 2. tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu 21,6m² za jeden kalendárny rok činí **918,00€**.
Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, t.j. cena nájmu s réžiou činí 76,50€/mesiac. Prenajímateľ bude fakturovať
4. Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu(podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je : [http:// www.statistics.sk/](http://www.statistics.sk/) , navigačná mapa, ukazovatele ekonomického vývoja, spotrebiteľské ceny, jadrová a čistá inflácia, čistá inflácia v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2 % , primerane na výšku inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v mesačných splátkach vopred. Nájomca bude platiť nájomné počas celého obdobia prenájmu t.j. od 1.9.2024 do 31.8.2025 vrátane školských prázdnin.
Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. **SK76 8180 0000 0070 0049 3951** 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
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **náklady spojené s prevádzkou** v mesačných splátkach vopred. Nájomca bude platiť náklady spojené s prevádzkou počas celého obdobia prenájmu t.j. od 1.9.2024 do 31.8.2025 vrátane školských prázdnin.
Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. **SK26 8180 0000 0070 0049 3978** 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.

Článok 5

Vzájomné práva povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu účinnosti** tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. 4 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.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenájomca (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 prenájomcom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenájomca, t.j. Trnavským samosprávnym krajom.
5. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivé v čiastke do 1 000.- €.
6. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, prenájomca nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu.
7. 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.
8. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenájomca, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízií správ 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 v predmete nájmu, hradí prenájomca. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6

Osobitné dojednania

1. Nájomca môže prevádzkovať prenajatý priestor na účel nájmu v pracovných dňoch: pondelok – piatok v čase od 07.00hod do 15.00hod.
2. Zásobovanie tovarom je možné aj mimo uvedených hodín.
3. Nájomca môže do odpadových kontajnerov prenájomca ukladať len bežný komunálny odpad, na likvidáciu ktorého sa nevzťahuje osobitný režim (napr. biologický odpad).

Článok 7 Skončenie nájmu

4. **Nájomný vzťah zaniká:**
 - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b/ vzájomnou dohodou
 - c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
 - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa odst.2 tohto článku
 - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. 3 tohto článku
5. **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 a nákladov spojených s prevádzkou (režijných nákladov) v zmysle článku 4, ods.3 .
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
6. **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.
7. **Výpovedná lehota** je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
8. 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

1. 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.
2. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Prílohami tejto zmluvy sú:
 - a/ fotokópia Živnostenského listu nájomcu
 - b/ kalkulačný list nákladov
 - c/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu prenájmu
4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po súhlasnom stanovisku TTSK a dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47 a zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a , zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

Trnava dňa

v.r.

.....

Ing .Marcel Chrvala
riaditeľ školy
prenajímateľ

Trnava dňa

v.r.

.....

Adriána Hrudková
nájomca



OKRESNÝ
ÚRAD
TRNAVA

odbor živnostenského podnikania
Kollárova 8, 917 02 Trnava

OU-TT-OZPI-2019/024551-2
č. živnostenského registra 250-43335

Trnava 24. 06. 2019

OSVEDČENIE

o živnostenskom oprávnení

Meno a priezvisko: **Adriána Hrudková**
Bydlisko: **Pod Kaštieľom 989/52, 919 51 Špačince**

Obchodné meno: **Adriána Hrudková - ALN**
Miesto podnikania: **Pod Kaštieľom 989/52, 919 51 Špačince**
Pridelené IČO: **52 502 805**

na vykonávanie živnosti

1. **Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)**
Vznik živnostenského oprávnenia: 24. 06. 2019
2. **Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu**
Vznik živnostenského oprávnenia: 24. 06. 2019

Osvedčenie o živnostenskom oprávnení vydané na základe § 66b ods. 1 v spojení s § 66b ods. 2 písm. a) podľa § 47 ods. 1 v spojení s § 47 ods. 2 v súlade s § 10 ods. 1 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.



Stredná priemyselná škola stavebná, Lomonosovova 7
917 08 Trnava

Kalkulačný list výpočtu nákladov na prenájom bufetu

Náklady na prenájom

Prenájom	35,0000 €/rok/m2
	35,0000 €/rok/m2

Režijné náklady

Teplo a TÚV	2,6316 €
Elektrická energia	0,9185 €
Vodné a stočné	0,7018 €
Ost.rež. náklady (daň z nehn., odpisy)	2,9515 €
Osobné náklady (upratovanie. Administr.úkony)	0,2993 €
	7,5027 €
Spolu rež. náklady	7,50 €/rok/m2

Spracovala: Ing. Viera Hrehušová

Stredná priemyselná škola stavebná, Lomonosovova 7, 917 08 TRNAVA

Š K O L S Ý B U F E T

Prehľad nákladov a výnosov z prenájmu
za obdobie od 1.9.2024 do 31.08.2025

Obdobie	Náklady	Výnosy
9/2024 – 12/2024	54,00	252,00
1/2025 – 8/2025	108,00	504,00
Spolu v €	162,00	756,00
Celkom v €		918,00

Vypracovala: Ing. Viera Hrehušová