

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. P – 4 - 2023

Zmluvné strany

A. Stredná priemyselná škola dopravná

so sídlom
Študentská 23
917 45 T R N A V A

Zastúpená

Ing. Petrom P A P Í K O M

riaditeľom školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

IČO: 491 861
DIČ: 2021175981
Bank.spoj.: Štátna pokladňa
Číslo účtu: IBAN
SK94 8180 0000 0070 0049 3724
SK92 8180 0000 0070 0049 3732

a

B. TIBEA TRADE s.r.o.

so sídlom
Jána Bottu 29/A, 917 00 Trnava

IČO: 47791322
DIČ: 2024099957
Bank.spoj.: ČSOB
Číslo účtu:
SK8775000000004020192386

zastúpené

Michal Tibenský

prevádzkovateľ bufetu

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Trnava

Vložka číslo: 34524/T

Zo dňa : 9.6.2014

(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 prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 7148, ako škola súp. číslo 3585 na parcele č. 1384. Nehnuteľnosť je umiestnená na Študentskej ulici č. 23, 918 45 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 osoby.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory – bufet s príslušenstvom na prízemí v trojpodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **19,6 m²** a priestory príslušenstva o celkovej rozlohe 7m².(ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z troch miestností. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.

- (04) Vnútročné 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 – prevádzkovanie bufetu – predaj občerstvenia zo studených a tepelne rýchlo upravovaných mäsových výrobkov (hamburgery, rožky s párkom a pod.), cukroviniek, napolitánok, nealkoholických teplých a studených nápojov. Nájomca si je vedomý, že podľa § 8 Zákona č. 46/89 Zb. nemôže v bufete predávať alkoholické nápoje a tabakové výrobky. Výpis z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v živnostenskom liste 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 a študentov školy.

Článok 2

Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na dobu jedného šk. roka. Prenajaté priestory špecifikované v čl. 1 sa budú využívať **od 1.3.2023 do 30.6.2023 a od 1.9.2023 do 30.4.2024**

Článok 3

Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že **cena za 1 m²** prenajatej plochy za rok je **210,000€/m²/rok** (slovom dvadsať euro), používanie priestorov príslušenstva- je **5,000 €/m²/rok** (slovom päť eur).
- (02) V súlade s odstavcom (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (19,6m²) +(7m²) za jeden kalendárny rok činí 4.151,00€ (výpočet: (210,00- x 19,6 m²)+(5,00 x 7m²)= **4.151,00€** (slovom štyritisícjednostopäťdesiatjeden euro). Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je **345,91 EUR**. Celková cena nájomného za celý predmet nájmu na obdobie:
- | | | |
|------------------------------|--------------|---------------------|
| od 1.3.2023 do 30.06.2023 je | 1.383,64 EUR | (šk. rok 4 mesiace) |
| od 1.9.2023 do 31.12.2023 je | 1.383,64 EUR | (šk. rok 4 mesiace) |
| od 1.1.2024 do 30.4.2024 je | 1.383,64 EUR | (šk. rok 4 mesiace) |
- (03) **Cena za služby – ročné náklady spojené s prevádzkou** predmetu nájmu – ceny za ďalšie poskytované služby vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu :
- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| • Spotreba elektrickej energie | podľa skutočnej spotreby |
| • Vodné – stočné | 26,4933 EUR |
| • Spotreba tepla | 160,5220 EUR |
| • Odpad | 20,4937 EUR |
| • Režijné náklady | 12,0000 EUR |
| <u>Ročné náklady celkom:</u> | <u>219,5090 EUR</u> |
- V súlade s odstavcom (03) tohto článku celková cena nákladov za 1 mesiac je **18,29 EUR/mes.** . Celková cena za služby za celý predmet nájmu na obdobie:
- | | |
|---------------------------|-------------------|
| od 1.3.2023 do 30.06.2023 | - 73,16 EUR /mes. |
| od 1.9.2023 do 31.12.2023 | - 73,16 EUR /mes. |
| od 1.1.2024 do 30.04.2024 | - 73,16 EUR /mes. |

Ak v priebehu doby nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

- (04) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2%, primerane sa o výšku inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi v dvoch splátkach ročne.
- (02) Úhrada ceny nájmu na obdobie :
- Rok 2023-** od 1.3.2023 do 30.06.2023 v čiastke **1.383,64 EUR**
(slovom jedentisícristoosemdesiatti euro 64 centov, splatné do 30.6.2023)
- Rok 2023-** od 1.9.2023 do 31.12.2023 v čiastke **1.383,64 EUR**
(slovom jedentisícristoosemdesiatti euro 64 centov, splatné do 30.11.2023)
- Rok 2024-** od 1.1.2024 do 30.04.2024 v čiastke **1.383,64 EUR**
(slovom jedentisícristoosemdesiatti euro 64 centov splatné do 30.04.2024)
- Úhrada ceny nákladov spojených s prenájmom:
- Rok 2023-** od 1.3.2023 do 30.06.2023 v čiastke **73,16 EUR**
(slovom sedemdesiatti euro 16 centov, splatné do 30.6.2023)
- Elektrická energia – skutočná spotreba
- Rok 2023-** od 1.9.2023 do 31.12.2023 v čiastke **73,16 EUR**
(slovom sedemdesiatti euro 16 centov, splatné do 30.11.2023)
- Elektrická energia – skutočná spotreba
- Rok 2024** – od 1.1.2024 do 30.4.2024 v čiastke **73,16 EUR**
- Elektrická energia – skutočná spotreba

Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v Štátnej pokladni
č. SK94 8180 0000 0070 0049 3724 v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom.

Úhrady cien nákladov bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v Štátnej pokladni
č. SK72 8180 0000 0070 0049 3732 v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom.

- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne **odvoz komunálneho odpadu** sú premietnuté v cene nájmu .
- (04) V prípade omeškania úhrady nájomného po dni splatnosti, zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

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.

- (02) Nájomca je povinný používať predmet nájmu na svoje náklady (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku I., 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) 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. 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 1.000,00€.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, (prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu) .
- (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 elektroinštalácie a výmenníkovej stanice, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (10) Daň z nehnuteľností za objekt, v ktorom s nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4 ods. 4 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 predmet nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.
- (02) Nájomca môže prevádzkovať prenajatý priestor na účel nájmu v pracovných dňoch: pondelok – piatok od 7,00 do 18,00 hod.

- (03) Nájomca môže do odpadových kontajnerov prenajímateľa, ukladať len bežný komunálny odpad, na likvidáciu ktorého sa nevzťahuje osobitný režim (napr. biologický materiál).

Článok 7

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, ods. (02) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, ods.(04)
 - 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
- (02) **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.
- (03) **Výpovedná lehota** je 1 mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (04) 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 ustanovenie

- (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:
- a/ fotokópia Zriaďovacej listiny prenajímateľa
 - b/ fotokópia Živnostenského listu nájomcu
 - c/ kalkulačný list výpočtu nákladov

- d/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu prenájmu
- (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 obidvomi zmluvnými stranami a **účinnosť** po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a dňom po dni zverejnenia.
- (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 Trnave, dňa 16.3.2023

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Príloha: článok 4

Stredná priemyselná škola dopravná , Študentská 23, 91745 TRNAVA

B U F E T

Prehľad nákladov a výnosov z prenájmu
za obdobie od 1.3.2023 do 30.4.2024

Obdobie	Náklady	Výnosy
3/2023 – 6/2023	73,16	1.383,64
9/2023 – 12/2023	73,16	1.383,64
1/2024 – 4/2024	73,16	1.383,64
Spolu: EUR	219,48	4.150,92
Celkom: EUR		4.370,40

Vypracovala: Szombathová

Ing. Peter P a p í k
riaditeľ školy

Príloha: článok 3 bod 03

Výpočet nákladov na základe prenájmu nebytových priestorov – **BUFET:**

Plocha školy celkom: 5908,00 m²

Prenajaté priestory - **bufet** 19,60 m²

Ročné náklady Strednej priemyselnej školy dopravnej v Trnave na :

- Elektrická energia:	podľa skutočnej spotreby	
- Vodné – stočné:	7.986,370 € : 5908 m ² = 1,3517 x 19,60 =	26,4933 €
- Teplo:	48.386,410 € : 5908 m ² = 8,1899 x 19,60 =	160,5220 €
- Odpad	6.177,600 € : 5908 m ² = 1,0456 x 19,60 =	20,4937 €
- Režijné náklady		12,0000 €
<u>Ročné náklady celkom na prevádzku bufetu:</u>		219,5090 €

Vypracovala: Szombathová

Ing. Peter P a p í k
riaditeľ školy