Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 4/2023

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:	**Obchodná akadémia, F. Madvu 2, Prievidza**
Sídlo:	F. Madvu 2, 971 29 Prievidza
Štatutárny zástupca:	Mgr. Ivan Kadlečík, riaditeľ školy
IČO:	00162094
DIČ:	2021143575
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
IBAN:	SK44 8180 0000 0070 0050 6361
	SK85 8180 0000 0070 0050 6302
Zriaďovateľ:	Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne
(ďalej len „prenajímateľ“)	

a

Nájomca:	**ASO VENDING s.r.o.**
Sídlo:	Medený Hámor 7, 974 01 Banská Bystrica
Štatutárny zástupca:	Soňa Korčeková, konateľka spoločnosti
IČO:	45851221
DIČ:	2023114434
IČ DPH:	SK2023114434
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka a. s.,
IBAN:	SK88 0200 0000 0028 9606 9551
Názov a č. registra:	OR OS Banská Bystrica, vložka číslo: 18957/S, Oddiel: Sro
(ďalej len „nájomca“)	

Článok II.
Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ ako správca majetku Trenčianskeho samosprávneho kraja prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v hlavnej budove Obchodnej akadémie, F. Madvu 2, Prievidza, zapísanej na LV č. 5575, súpisné č. 327, postavenej na pozemku parcelné č. 900 a parcelné č. 897, k. ú. Prievidza.

2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných priestorov je 1,00 m^2 chodby na prízemí hlavnej budovy.

3. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory za účelom prevádzkovania nápojového automatu (ďalej len „zariadenie“) v priestoroch prenajímateľa. Ide o efektívnejšie využitie majetku, ktorý sa dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti prenajímateľa a ani v súvislosti s ním.

Článok III.
Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, nájom začína dňom 1. septembra 2023 a končí dňom 31. augusta 2028.

Článok IV.
Umiestnenie zariadenia

1. Na základe tejto zmluvy je nájomca oprávnený inštalovať a po celú dobu platnosti zmluvy prevádzkovať v objekte prenajímateľa zariadenie uvedené v Článku V. tejto zmluvy. Nájomca smie v rozsahu predmetu tejto zmluvy používať priestor prenajímateľa nevyhnutne pre zabezpečenie hygienickej prevádzky zariadenia.

2. Prenajímateľ umožní prístup nájomcovi do objektu za účelom inštalácie, či prevádzky zariadenia. Nájomca je oprávnený pripojiť zariadenie na tento účel k prenajímateľom určenému zdroju elektrickej energie a vody. Dodávku elektrickej energie a vody, ako aj odvoz odpadu zabezpečuje za úhradu prenajímateľ.

3. Zariadenie je určené výhradne k predaju ponúkaného sortimentu zamestnancom, žiakom a návštevníkom prenajímateľa a zostáva vlastníctvom nájomcu.

4. Oprávnenie manipulovať so zariadením má výhradne nájomca. Prenajímateľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu zariadenie alebo jeho časť, či príslušenstvo prenechať k užívaniu tretej osobe, akýmkoľvek spôsobom ho zaťažiť právami tretích osôb, disponovať s ním, premiestniť ho, či umožniť jeho premiestnenie.

Článok V.
Prevádzkovanie zariadenia

1. Nájomca bude zariadenie udržiavať v riadnom a prevádzkyschopnom stave. Pravidelne bude zaisťovať dopĺňanie surovín, čistenie, pravidelnú údržbu a hygienický servis. Nájomca poruchy na zariadení odstráni najneskôr do 24 hodín od ich nahlásenia prenajímateľom. Tieto činnosti bude vykonávať na vlastné náklady, ako aj odstraňovanie porúch nezavinených neodbornou manipuláciou alebo úmyselným poškodením.

2. V prípade poruchy, ktorej charakter neumožňuje opravu na mieste, alebo poškodenie vandalizmom alebo používaním, ktoré nezodpovedá bežným zvyklostiam a spôsobu, na ktorý je toto zariadenie určené a tým vzniknutá porucha neumožňuje plnú funkčnosť zariadenia je nájomca povinný takýto stav oznámiť prenajímateľovi do 24 hodín počas pracovných dní dohodnutým spôsobom a navrhnúť termín odstránenia takejto poruchy. Takéto riešenie nie je chápané ako porušenie zmluvných podmienok.

3. Za účelom vykonávania činností uvedených v tejto zmluve umožní prenajímateľ nájomcovi vstup do objektu a prístup k zariadeniu.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje zariadenie chrániť pred poškodením, zničením, stratou a odcudzením. V prípade vzniku akejkoľvek poruchy, poškodenia, zničenia, straty alebo odcudzenia zariadenia bude prenajímateľ ihneď informovať nájomcu o vzniknutej situácii a prípadne o tom, kto ju spôsobil.

5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú spoločne jednať tak, aby bola zaistená spokojnosť spotrebiteľov a efektívne využívanie zariadenia.

Článok VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A. Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytových priestorov zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytových priestorov v čase odovzdania. Zápisnica bude neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.

4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu umiestnený v prenajatých priestoroch.

6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu školy alebo zľavu na nájomnom.

B. Nájomca:

1. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

2. Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

4. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné vnútorné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do užívania tretím osobám.

6. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škode, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.

7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytové priestory vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

8. Za škody spôsobené nedodržaním sortimentu v nápojovom automate v zmysle Článku VII. tejto zmluvy zodpovedá nájomca prenajímateľovi, prípadne tretím osobám.

Článok VII.
Sortiment a predajné ceny

1. Všetky ceny v nápojovom automate budú uvádzané vrátane DPH.

2. Nájomca si vyhradzuje právo zmeny cien a sortimentu podľa vývoja na trhu alebo efektivity zariadenia, o čom bude prenajímateľa informovať.

Článok VIII.
Nájomné a úhrada nákladov za poskytnuté služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **300,00 €** za 1 m^2 **ročne**, t. j. **mesačne vo výške 25,00 €.** Nájomné bude nájomca platiť na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK85 8180 0000 0070 0050 6302 na základe vystavenej faktúry prenajímateľom nasledovne:

- za mesiac **september – december 2023** vo výške **100,00 € do 31. 10. 2023**

V ďalších rokoch trvania nájmu bude nájomca platiť nájomné nasledovne:

- za mesiac **január – marec** vo výške **75,00 €** na účet IBAN: SK44 8180 0000 0070 0050 6302 na základe vystavenej faktúry prenajímateľom **do 31. januára príslušného kalendárneho roka**
- za mesiac **apríl – jún** vo výške **75,00 €** na účet IBAN: SK44 8180 0000 0070 0050 6302 na základe vystavenej faktúry prenajímateľom **do 30. apríla príslušného kalendárneho roka**
- za mesiac **júl – september** vo výške **75,00 €** (**v poslednom roku** nájmu **za mesiac júl - august** vo výške **50,00 €**) na účet IBAN: SK44 8180 0000 0070 0050 6302 na základe vystavenej faktúry prenajímateľom **do 31. júla príslušného kalendárneho roka**
- za mesiac **október – december** vo výške **75,00 €** na účet IBAN: SK44 8180 0000 0070 0050 6302 na základe vystavenej faktúry prenajímateľom **do 31. októbra príslušného kalendárneho roka**

2. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za poskytnuté služby vo výške **50,00 €** za 1 m^2 **ročne** (z toho elektrická energia 20,00 €; vodné a stočné 20,00 €; odvoz odpadu 10,00 €), t. j. **poskytnuté služby mesačne okrem mesiacov júl a august vo výške 5,00 €** (z toho elektrická energia 2,00 €; vodné a stočné 2,00 €; odvoz odpadu 1,00 €). Prepočet paušálnej úhrady za poskytnuté služby za jeden mesiac je uvedený vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

Nájomca bude platiť za poskytnuté služby za mesiac **september – december 2023** vo výške **20,00 €** na účet prenajímateľa IBAN: SK44 8180 0000 0070 0050 6361 na základe vystavenej faktúry prenajímateľom **do 31. 10. 2023**.

V ďalších rokoch trvania nájmu bude nájomca platiť za poskytnuté služby nasledovne:

- za mesiac **január – jún** vo výške **30,00 €** na účet IBAN: SK44 8180 0000 0070 0050 6361 na základe vystavenej faktúry prenajímateľom **do 31. januára príslušného kalendárneho roka**
- za mesiac **september - december** vo výške **20,00 €** na účet IBAN: SK44 8180 0000 0070 0050 6361 na základe vystavenej faktúry prenajímateľom **do 30. septembra príslušného kalendárneho roka**

3. Elektronická fakturácia v zmysle zákona č. 215/2019 Z. z. o zaručenej elektronickej fakturácii a centrálnom ekonomickom systéme v platnom znení sa umožňuje a nájomca akceptuje predloženie elektronickej fakturácie.

4. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného alebo s úhradou za poskytnuté služby, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku úhrady za poskytované služby alebo výšku nájmu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej všeobecne záväzným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.

6. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že výška nájomného sa každý rok automaticky upraví o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien v percentuálnom vyjadrení, podľa inflačného koeficientu, oficiálne potvrdeného Štatistickým úradom SR a to od 01.01. príslušného kalendárneho roka, v ktorom Štatistický úrad SR mieru inflácie potvrdil.

Článok IX.
Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.

3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

4. Okrem dôvodov stanovených zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení sú zmluvné strany oprávnené vypovedať zmluvu s okamžitým účinkom v nasledujúcich prípadoch:

4.1 Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak nájomca poruší niektoré ustanovenie tejto zmluvy alebo poruší vnútorný poriadok objektu, v ktorom je zariadenie umiestnené.

4.2 Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak prenajímateľ poruší niektoré ustanovenie tejto zmluvy, zariadenie je poškodené, alebo nie je dostatočne ekonomicky využité.

5. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z iného dôvodu ako vyššie uvedené, resp. aj bez udania dôvodu s výpovednou lehotou jeden mesiac a tá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

6. Po skončení platnosti tejto zmluvy je prenajímateľ povinný okamžite, najneskôr tri dni od skončenia platnosti zmluvy, umožniť nájomcovi prevzatie zariadenia a poskytnúť k jeho prevzatiu potrebnú súčinnosť.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01. septembra 2023 s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená v Centrálnom registri zmlúv, inak prvým nasledujúcim dňom po zverejnení.

2. Zmluvu je možné meniť výhradne formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

4. Kontaktné osoby zodpovedné za plnenie úloh vyplývajúce z tejto zmluvy:
za nájomcu: p. Tököli, telefónny kontakt 0918 945 846
za prenajímateľa: Ing. Amália Antolová, telefónny kontakt 046/5438118, 0903 210 269

5. Nájomca poskytuje prenajímateľovi svoje osobné údaje a súhlasí s tým, aby prenajímateľ tieto údaje zaviedol do svojej databázy a nakladal s nimi v rozsahu potrebnom pre realizáciu tejto zmluvy v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z., prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť pred zneužitím.

6. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis a jeden rovnopis obdrží Trenčiansky samosprávny kraj.

7. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

8. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas prenajímateľa je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.

9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1 – rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku
Príloha č. 2 – zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov
Príloha č. 3 – výpočtový list
Príloha č. 4 – predchádzajúci súhlas predsedu Trenčianskeho samosprávneho kraja

Prievidza 07. 08. 2023

Prenajímateľ

Obchodná akadémia

.....
Mgr. Ivan Kadlečík
riaditeľ školy

Nájomca

ASO VENDING s.r.o.

.....
Soňa Korčeková
konateľka spoločnosti