

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 1/2023

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: Stredná odborná škola, Rastislavova 332, Nováky
Sídlo: Rastislavova 332, 972 71 Nováky
Zastúpený: Mgr. Katarínou Piačkovou, riaditeľkou
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK87 8180 0000 0070 0063 0426
IČO: 52375277
DIČ: 2121077552

Nájomca: MMTC s.r.o.
Sídlo: Madvová 245/1, 972 26 Nitrianske Rudno
Zastúpený: Michal Caban, Tatiana Cabanová
Bankové spojenie: VUB Banka
IBAN: SK78 0200 0000 0039 5849 7151
IČ DPH: SK 2120747398
IČO: 51643049
Názov a číslo registra: Obchodný register Okresného súdu Trenčín,
oddiel: Sro, vložka č.36376/R

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako správca majetku Trenčianskeho samosprávneho kraja prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí v budove D, zapísanej na LV č. 1930 ako budova, súpisné č. 332, postavenej na parcele č. 248/1, katastrálne územie Nováky.
2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je:
22,5 m² – miestnosť č. S 3523.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania školského bufetu v súlade s vydaným výpisom zo živnostenského registra. Nájomca nie je oprávnený užívať predmetné priestory na iný ako vyššie dohodnutý účel.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, od 01.09.2023 do 30.06.2024.

Článok V.

Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 50,00 € ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytových priestorov, čo mesačne predstavuje **112,50 €** (rozpočítaná na 10 mesiacov v kalendárnom roku). Uvedenú čiastku nájomca uhradí prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry v termíne splatnosti na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Úhrada za nájomné je splatná vždy do 14 dní odo dňa doručenia faktúry.
2. Za poskytované služby platí nájomca mesačne (okrem mesiacov júl a august) preddavok **vo výške 68,43 €** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy na základe vystavenej faktúry prenajímateľom v príslušnom mesiaci kalendárneho roka.

V tejto cene sú zahrnuté služby za:

- vodné	4,07 €
- stočné	3,89 €
- teplo	60,47 €

A zároveň za poskytované služby elektrickej energie bude nájomca mesačne prenajímateľovi uhrádzať na základe skutočnej spotreby vyčíslenej podľa meračov a aktuálnej ceny energií.

Úhrada za poskytované služby je splatná vždy do 14 dní odo dňa doručenia faktúry.

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. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú 1x ročne, a to k 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia faktúry. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná druhej zmluvnej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájomom nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku preddavkov za poskytované služby, 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, prípadne nariadením kontrolných orgánov majiteľa. Rovnako je prenajímateľ oprávnený každý rok meniť výšku nájomného o infláciu.
7. Nájomné sa nebude platiť v čase mimoriadneho prerušenia školského vyučovania v stredných školách z titulu vyhlásenia vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu, núdzového stavu podľa osobitného zákona a v prípade vyhlásenia mimoriadnej situácie, platných aj pre územie samosprávneho kraja. Najbližšia faktúra za nájom bude alikvotne upravená podľa počtu dní uzavretia školy.

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.

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 oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť otvorenie budovy školy v čase vyučovania od 6.30 do 14.00 h v dňoch školského vyučovania.

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. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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 požiarimi 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 nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do užívania tretím osobám.
5. 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 škodu, tento je povinný poškodené priestory na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.
6. 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.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím lehoty, 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 môžu obe zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu, resp. aj bez udania dôvodu.
5. Výpovedná doba je dva mesiace a tá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pričom výpoveď musí byť písomná.

Článok VIII. Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, požiarne ochrana

1. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o požiarnej ochrane. Vykonáva si školenia vlastných zamestnancov a to na vlastné náklady.
2. Nájomca sa zaväzuje oznamovať prenajímateľovi všetky nedostatky zistené v prenajatých priestoroch i v spoločných priestoroch, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť a zdravie zamestnancov a žiakov prenajímateľa, zamestnancov nájomcu alebo iných.

Článok IX.

Iné ustanovenia

1. Školský bufet bude mať otváracie hodiny od 6,30 h do 11,30 h. Nájomca obdrží kľúče od prenajatej miestnosti.
2. Poskytované služby nájomcu budú v zmysle predaja potravinárskych a pekárenských výrobkov.
3. Nájomcovi sa zakazuje predaj alkoholických a tabakových výrobkov, nápojov s obsahom kofeínu a chinínu podľa Nariadenia vlády SR č. 362/2006 Z.z. (§ 8 ods. 5 o škole a školskom zariadení).
4. Školský bufet nebude v prevádzke počas školských prázdnin (mesiace júl a august), preto nájomca nebude za tieto mesiace platiť nájomné ani náklady za poskytované služby.

Článok X.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.09.2023 s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.
 2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomne formou očíslovaných dodatkov po dohode oboch zmluvných strán.
 3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve v platnom znení.
 4. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení zmluvy obdrží prenajímateľ, nájomca a TSK.
 5. 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.
 6. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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.
 7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
- Príloha č. 1 – Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti majetku v správe školy

Nováky, dňa.....25.8.2023

Prenajímateľ:

Mgr. Katarína Piačková

Nájomca:

Michal Caban, Tatiana Cabanová