

Zmluva o nájme nebytových priestorov - bufet

č. 3/2023

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola technická

so sídlom
F.Lipku 2422/5
920 01 Hlohovec

IČO: 17050324

DIČ: 2021268535

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

IBAN: SK8581800000007000495535

zastúpená

Ing. Oľgou Kropelovou,

riaditeľkou školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Nora Gáborová

so sídlom
Šalgočka 137
Šalgočka 925 53

IČO: 54 785 693

DIČ:

Bank. spoj.

IBAN: SK

(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 prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Hlohovec, zapísanú v Liste vlastníctva č. 5161 ako dom súp. č. 2422 na parcele č. 2389/3. Nehnuteľnosť je umiestnená na ul. F. Lipku č. 2422/5, PSČ 920 01 Hlohovec. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ (ako správca

majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.

- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory** – vo vestibule budovy teoretického vyučovania, na prvom nadzemnom podlaží v trojpodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, v celkovej rozlohe **5 m²**, chodba a spoločné priestory 2,5 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z oddelenej časti vestibulu. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu je súčasťou budovy teoretického vyučovania.
- (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 podnikateľskej činnosti - **predaj potravinárskych výrobkov, s dôrazom na ich čerstvosť a predaj nealkoholických nápojov, bez obsahu kofeínu a chinínu**(ďalej len **účel nájmu**). Kladieme dôraz na zdravé celozrnné potraviny- slaného a sladkého pečiva tak, aby bola možnosť dostatočného výberu. Sortiment v bufete je potrebné prekonzultovať s vedením školy. Kópia živnostenského listu nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov 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 študentov a zamestnancov prenajímateľa.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.9.2023 do 30.6.2024** okrem školských prázdnin júl-august, a okrem obdobia prerušenia vyučovania žiakov v škole prezenčnou formou, t. j. počas dištančného vzdelávania žiakov pre platné protipandemické opatrenia proti šíreniu koronavírusu spôsobujúceho ochorenie Covid-19.
- (02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že **nájomné** za 1 m^{2/rok} prenajatej plochy nebytových priestorov – priestory bufetu za rok je **30,00 €** (slovom Tridsať eur), nájomné za chodbu a spoločné priestory za 1 m^{2/rok} je vo výške **9,00 €** (slovom

- Deväť eur), to platí počas školského vyučovania, ak nebude prerušené pre protipandemické opatrenia.
- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny rok činí **172,50 €** slovom Jednostosedemdesiatdva eur 50/100 (výpočet: bufet 30,- x 5 m² = 150 € + chodba a spoloč. priestory 9 € x 2,5 m² = 22,50 €, spolu = 172,50 €/rok). Za 10 mesiacov prevádzky bufetu, Celková **výška nájomného** za celý predmet nájmu **za jeden mesiac** je **14,38 €** (slovom štrnásť eur 38/100).
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, správna réžia a pod. sú vo výške **25,63 €/mesiac** (slovom dvadsaťpäť eur 63/100) vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov,/príloha č.1/ to platí počas školského vyučovania, ak nebude prerušené pre protipandemické opatrenia.
Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (04) Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (1) a (2) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (3) tohto článku. Celková cena nájmu za 1 mesiac je **40,01 €** slovom Štyridsať eur 01/100.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne **vopred**.
- (02) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t. j. na obdobie od **1.9.2023 do 30.6.2024** v čiastke **40,01 €** /slovom Štyridsať eur 01/100/ je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke **40,01 €** slovom **Štyridsať eur 01/100** sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca** nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (04) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa 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.
- (05) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi po obdržaní mesačných zálohových faktúr, a zúčtovacej faktúry, ktorá bude zaslaná najneskôr do 30.4. nasledujúceho roka. Výška týchto výdavkov sa určí prepočtom z fakturovanej čiastky za celú budovu

k pomeru prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy. To isté platí i pri výpočte ostatných nákladov ako upratovanie, dezinfekcia, dezinfekcia alebo deratizácia a pod.

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 prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu 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 len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. 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 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 jednotlivito v čiastke do 1000 €.
- (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 prenajímateľa 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 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 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 prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou ceny nájmu.
- (11) Prenajímateľ nezodpovedá za pracovný úraz, ktorý sa stane zamestnancom nájomcu počas výkonu práce v priestoroch školy - spoločné priestory, vestibul, WC, chodba. Prenajímateľ vykoná poučenie pracovníkov nájomcu/predavačka, šofér.../príloha č. 2, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia. V celom areáli školy **je prísny zákaz fajčenia**. Nájomca berie na vedomie túto skutočnosť.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí odplatne s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte o rozmere **0,40 m²**, 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. Úhrada bude uskutočnená jednorázovo na základe faktúry SOŠT v čiastke **33,20 €** za rok (slovom: Tridsaťtri eur 20/100) vid' smernica TTSK č. 28/2009 čl. IX. odst. 9.11., písm. b (Výpočet **83,00 € / m² / rok x 0,40 m²**), to platí počas školského vyučovania, ak nebude prerušené pre protipandemické opatrenia.

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,
 - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, 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 predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa.
- (03) **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.
- (04) **Výpovedná lehota** je tri mesiace, 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 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov .
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
- 1/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
 - 2/ fotokópia Živnostenského listu
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- (05) Zmluva nadobúda **platnosť** po podpise obidvomi zmluvnými stranami a súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a **účinnosť** dňom nasledujúcim po

dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

(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 Hlohovci dňa 01.08. 2023

**Stredná odborná škola
technická**
F.Lipku 2422/5, Hlohovec 920 01
-5-

.....
prenajímateľ

Ing. Oľga Kropelová
riaditeľka školy

.....
nájomca

Nora Gáborová

Príloha č. 1 k Zmluve 3/2023 Bufet

Prenajímateľ : **SOŠ technická F. Lipku 2422/5, Hlohovec**

Nájomca : **Nora Gáborová**

Kalkulácia nákladov platná od 01.09.2023

Priame náklady :

	7,5 m²	€/m²	Spolu
elektrina		6,923	51,92
teplo		10,6922	80,19
vodné, stočné, daž. voda		4,8813	36,61
Spolu :			168,72
DPH :			33,74
Spolu s DPH :			202,46
Režijné náklady :			
komunálny odpad		1,89	14,18
daň z nehnuteľnosti		0,954	7,16
údržba		1,4625	10,97
odpisy		0,2393	1,79
ostatné		3,3751	25,31
platy 2 ekonómov		6,09	45,68
Spolu :			105,09

307,55 €/rok : 12 mes. = 25,6291 €/mes. = 25,63 /mesiac

V Hlohovci dňa 25.07.2023

Vypracovala : Zuzana Biľová
ekonómka SOŠT

Zy

schválil : Ing. Oľga Kropelová
riaditeľka SOŠT

**Stredná odborná škola
technická**
F.Lipku 2422/5, Hlohovec 920 01
-5-

