

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 10/2023

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Hotelová akadémia**

Sídlo: Malinovského 1, 977 01 Brezno
V zastúpení: Mgr. Eva Dočekalová, riaditeľka školy
IČO: 00 162035
DIČ: 2021171152
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK41 8180 0000 0070 0039 2149
 SK35 8180 0000 0070 0040 4576
 (d'alej len „prenajíateľ“)

Nájomca: **DAVITAL, s.r.o.**

Sídlo: Zvolenská cesta 37A, 974 05 Banská Bystrica
V zastúpení: Ing. Dalibor Pecho, konateľ
IČO: 31 613 888
IČ DPH: SK2020461245
DIČ: 2020461245
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK84 1100 0000 0026 2775 6249
Zapísaný: OR OS B. Bystrica, odd. Sro vložka č. : 2175/S

(ďalej len „nájomca“)
(ďalej spoločne označovaní aj ako „účastníci zmluvy a zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy

Čl. 1

Vyhlásenie prenajíateľa, predmet a účel nájmu

- 1.1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby – Hotelová akadémia nachádzajúca sa na ulici Malinovského č. 1, s. č. 1106 postavenej na parcele reg. C-KN č. 3261/2 (ďalej len „objekt“) v kat. území Brezno, obec Brezno vedenej Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom na LV č. 11715.
- 1.2. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na predmete nájmu a to:
nebytové priestory v objekte pozostávajúce z priestorov na prvom nadzemnom podlaží podľa grafického nákresu, ktorý je prílohou tejto zmluvy. Jedná sa o časti z chodby na prvom nadzemnom podlaží oproti hlavného vchodu do objektu o celkovej výmere podlahovej plochy 2,00 m² (ďalej len „nebytové priestory alebo predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare).

- 1.3. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá predmet nájmu za účelom prevádzkovania samoobslužných automatov a to:
1 ks automat na predaj chladených nápojov zo sortimentu DAVITAL, s.r.o.
1 ks výdajový tovarový automat zo sortimentu DAVITAL, s.r.o..

Čl. 2

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu na dobu určitú a to od **01.09.2023 do 31.08.2024**.
- 2.2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté a obvyklé užívanie, pozná jeho skutočný stav, čo svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje.

Čl. 3

Nájomné, služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spôsob ich úhrady

- 3.1. Zmluvné strany si dojednali nájomné za predmet nájmu vo výške **100,00 €/m²/rok**, čo pri celkovej výmere podlahovej plochy predmetu nájmu 2,00 m² predstavuje sumu vo výške **200,00 €** ročne (ďalej aj „ročné nájomné“).
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí ročné nájomné 1 x ročne bezhotovostne v súlade s bodom 3.1. na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na účet prenajímateľa vedenom v Štátnej pokladnici, IBAN: **SK35 8180 0000 0070 0040 4576**.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného zaplatiť prenajímateľovi aj platby za **služby spojené s užívaním predmetu nájmu** a to dodávku elektrickej energie v kalkulačnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v celkovej výške **733,94 €** nájomca zaplatí 1 x ročne bezhotovostne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na účet prenajímateľa vedenom v Štátnej pokladnici, IBAN: **SK41 8180 0000 0070 0039 2149**.
- 3.4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo dojednané ročné nájomné jednostranne zvýšiť písomným oznámením počas trvania nájmu, ak dôjde k zmene súvisiacich právnych predpisov, smerníc, ktoré majú vplyv na výšku nájomného.
- 3.5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu ak dôjde počas doby platnosti tejto zmluvy k nárastu ceny dodávaných médií u dodávateľov.
- 3.6. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením ročného nájomného a platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania v zmysle § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorých sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. 4

Zabezpečenie predmetu nájmu

- 4.1. Nájomca si zabezpečí ochranu predmetu nájmu na vlastné náklady.
- 4.2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na zariadeniach a vnesených veciach, prípadným vzniknutím do predmetu nájmu vodou, ohňom, dymom, infekciou, alebo tret'ou osobou.
- 4.3. Zabudovanie nových zabezpečovacích a iných zariadení (poplašné, svetelné a iné), ako aj reklamných pútačov, označenie prevádzky je nájomca povinný vopred písomne oznámiť prenájomcovi, pričom prenájomca má právo vyjadriť súhlas resp. nesúhlas so zabudovaním resp. umiestnením takýchto zariadení. Porušenie povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

Čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla prenájomcovi žiadna škoda. Zároveň je nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu, ku ktorému sa zaviazal v rozsahu podľa tejto zmluvy.
- 5.2. Nájomca je povinný ihneď písomne oznámiť prenájomcovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v tejto zmluve, najneskôr však do 7. dní po zmene rozhodujúcich skutočností. V prípade takéhoto oznámenia o zmene údajov v adrese sa akékoľvek písomnosti doručujú na túto adresu. Porušením povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti sa budú doručovať:
 - určené pre prenájomca, na adresu jeho sídla
 - určené pre nájomcu, na adresu jeho sídla uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Pre výklad obvyklého udržiavania sa použijú pojmy drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, tak ako sú vymedzené Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. (§ 5 až §9), s tým, že suma uvedená v § 5 ods. 2 je dohodnutá zmluvnými stranami sumou, ktorá neprevýši 66,39 €. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
- 5.5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca. V prípade, že si predmet nájmu vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu za trvania nájmu vzťahu a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou investícií, ktoré sú nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam a predstavám pre ich užívanie za daným účelom prenájmu, môže začať nájomca s vykonávaním investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomca a rozhodnutia resp. vyjadrenia príslušného stavebného úradu pokiaľ to rozsah diela vyžaduje. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie, teda nebude si nárokovať ani protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.

- 5.6. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, spôsobom zodpovedajúcim dohodnutému účelu.
- 5.8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho pri odovzdávaní predmetu nájmu do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. s prihliadnutím na odsúhlasené a vykonané zmeny v predmete nájmu.
- 5.9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si po skončení nájmu nebude nárokovať náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota predmetu nájmu.
- 5.10. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenie § 8 ods. 5 písm. a) Nariadenia vlády SR č. 362/2006 Z.z., a to sortiment tovaru v automatoch musí zodpovedať zásadám správnej výživy a nesmie obsahovať alkoholické nápoje, nápoje s obsahom kofeínu a chinínu a tabakové výrobky.
- 5.11. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov, ktoré nájomca neodstráni, ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa s určením lehoty na jej odstránenie, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 % z ročného nájmu, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa do 10 dní od písomnej výzvy prenajímateľa. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa domáhať sa škody, ktorá mu tým vznikla.

Čl. 6

Skončenie nájmu

- 6.1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
- výpoveďou danou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, kedykoľvek bez udania dôvodu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - odstúpením od zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom za podmienok uvedených v tejto zmluve, alebo vyplývajúcich z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 6.2. Výpovednú lehotu si zmluvné strany dohodli trojmesačnú; počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede zmluvnej strane.

Čl. 7.

Závažné porušenie tejto zmluvy

Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých podmienok podľa ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi, vyplývajúcich aj z právnych predpisov (napr. Stavebný zákon, Občiansky zákonník, atď.) zmluvné strany to budú považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

Čl. 8 Vypratanie predmetu nájmu

- 8.1. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr do 5 dní po skončení nájmu.
- 8.2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave a akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. s ohľadom na stavebné úpravy, na ktoré dal prenajímateľ súhlas.
- 8.3. V prípade ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad v prospech prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

Čl. 9 Prechodné a záverečné ustanovenia

- 9.1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej.
- 9.2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
- 9.3. Pre prípad doručovania akýchkoľvek písomností, faktúr a iných dokladov platia primerane ustanovenia § 45 a nasl. Zákona č. 99/1963 Občiansky súdny poriadok o doručovaní.
- 9.4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom súhlase ako výraz slobodnej vôle, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.
- 9.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania tejto zmluvy zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Brezne, dňa: 30.09.2023

Prenajímateľ:

Hotelová akadémia
Malinovského

Mgr. Eva Dočekalová
riaditeľka školy

V B. Bystrici, dňa:

Nájomca:

Ing. Dalibor Pecho
konateľ DAVITAL, s.r.o.

KALKULAČNÝ LIST

Zhotovený k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 10/2023
DAVITAL, s.r.o., so sídlom Zvolenská cesta 37 A, 974 05 Banská Bystrica

ELEKTRICKÁ ENERGIA:

Spotreba na 1 ks automat 2,71 kWh/deň
Náklad 0,371 €/kWh
Platba za dodávku elektrickej energie (2,71 x 365 x 0,371) 366,97 €/rok

Platba za dodávku elektrickej energie (2 ks) spolu 733,94 €/rok

Vypracovala: Ing. Lenka Benková
V Brezne dňa: 28.8.2023

Hotelová akadémia
Malinovského 1
977 01 Brezno ②


Mgr. Eva Dočekalová
riaditeľka školy