

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č.2/2024**

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Gymnázium Zoltána Kodálya s vyučovacím jazykom maďarským –
Kodály Zoltán Gimnázium
Štvrť SNP 1004/34, 924 01 Galanta - Galánta
Zastúpené riaditeľom školy : Mgr. Ján Marsall
IČO : 00160156
DIČ : 2021153310/ nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie : ŠTÁTNA POKLADNICA
Číslo účtu : 7000490830/8180 (IBAN: SK50 8180 0000 0070 0049 0830)
7000490849/8180 (IBAN: SK22 8180 0000 0070 0049 0849)

(ďalej len „ prenájomca “)

**na strane jednej
a**

Nájomca : Gabriella Forgács
Bytom Krásna č. 1081/27, 924 01 Galanta
IČO : 11 882 409
DIČ : 1031123544
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa Galanta
Číslo účtu : 0024112998/0900
Zapísaná : Živnostenský list č. OŽP-B/2008/05374-2

(ďalej len „ nájomca “)

na strane druhej

uzatvorili v zmysle ust. § 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a v súlade so zákonom č.597/2003 Z.z. o financovaní základných škôl, stredných škôl a školských zariadení, ust. §23 zákona NR SR č.523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách v znení neskorších predpisov a v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov :

Článok I.

Predmet a účel zmluvy :

- 1) Na základe zriaďovacej listiny č.2002/74-4 škol. vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „ zriaďovateľ “) dňa 01.07.2002 v znení jej dodatkov č.1 a 2 ako vlastníkom majetku, má prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Galanta, zapísanú v liste vlastníctva č. 4977 pod súp.č. 1004 na parcele č. 1693. Nehnuteľnosť je umiestnená v Štvrti SNP č.34, 924 01 Galanta. V zmysle „ Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja “ je prenájomca (ako správca majetku zriaďovateľa) oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- 2) V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor o rozlohe 32,50 m² (24,1 m² vykurovaná plocha a 8,4 m² sklad – nevykurovaný), objekt G2 medzi bazénom a jedálňou na prevádzkovanie školského bufetu (sortiment tovaru bez obsahu alkoholických nápojov, nápojov s obsahom kofeínu a chinínu, tabakových výrobkov).

- 3) Predmet nájmu pozostáva z predajnej miestnosti, obslužného priestoru, skladu a WC. Predmet nájmu je vykurovaný vykurovacím systémom školy, vybavený osvetľovacími telesami. V jednej miestnosti je umývadlo s dodávkou pitnej vody. Predmet nájmu je odkanalizovaný a napojený na vodovod a kanalizáciu školy. Je vybavený príslušným elektrickým rozvodom napojeným na elektrický rozvod školy avšak zvlášť merateľný podružnými elektrickými hodinami.
- 4) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu - Bufetu zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- 5) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti (ďalej len „účel nájmu“). **Účelom nájmu je prevádzkovaním bufetu zabezpečiť rýchle občerstvenie študentov a pracovníkov školy.** Živnostenský list a posudok Štátneho okresného hygienika je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v koncesnej listine je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- 6) 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 prenajímateľa.

Článok II.

Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, t.j. od 01.01.2024 do 31.12.2024.**
- 2) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok III.

Výška a spôsob úhrady nájomného :

- 1) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za
 - **1m² prenajatej plochy za rok je 24,00 €** (slovom : Dvadsaťštyri EUR)
 - Využívanie sociálneho a obslužného priestoru **za rok činí 34,0000 €** (slovom: Tridsaťštyri EUR).
- 2) V súlade s odstavcom 1 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu t.j.
 - za 32,50 m² **za kalendárny rok činí 780,00 €** (slovom : Sedemstoosemdesiat EUR), t.j. 195,00 € (slovom: Jednostodevädessiatpäť EUR) štvrťročne.

Výpočet :

Výmera podlahovej plochy 32,50 m² x 24,0000 €/rok = 780,0000 €/rok.

- za využívanie sociálneho a obslužného priestoru **za rok činí 34,0000 €** (slovom: Tridsaťštyri EUR), t.j. 8,5000 € (slovom: Osem EUR, päťdesiat CENTOV) štvrťročne.

Ročné nájomné je splatné v štyroch splátkach štvrťročne, v termíne podľa splatnosti faktúry vystavenej prenajímateľom začiatkom resp. v priebehu príslušného štvrťroku, bezhotovostným prevodom na účet Štátnej pokladnice č. 7000490830/8180 (IBAN: SK50 8180 0000 0070 0049 0830)

- 3) **Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.**
- 4) **Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu v rokoch nasledujúcich po roku uzatvorenia zmluvy /podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským**

štatistickým úradom. Ak miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2%, primerane sa podľa výšky inflácie upraví cena nájmu v závislosti od usmernenia TTSK ohľadne minimálnych cien nájmu/. Táto skutočnosť bude riešená dodatkom k zmluve.

Článok IV.

Úhrada služieb spojených s nájmom :

1) Služby spojené s užívaním nebytového priestoru (el. energia, vodné a stočné, kúrenie) bude nájomca uhrádzať štvrťročne v termíne podľa splatnosti faktúry vystavenej prenajímateľom začiatkom resp. v priebehu príslušného štvrťroka, bezhotovostným prevodom na účet Štátnej pokladnice č.ú. 7000490849/8180 (IBAN: SK22 8180 0000 0070 0049 0849)

2) Výpočet :

2.1. EL:ENERGIA

Údaje pre výpočet

- skutočná spotreba el. energie na základe odpočtu podružného merača (odpočet uskutoční mesačne školník za účasti nájomcu a hodnoty zapíše do záznamníka na to určeného)
- aktuálna cena el. energie (momentálne predpokladaná cena = 0,37 €/kWh s DPH, táto cena sa automaticky zmení pri avizovaných zmenách dodávateľa, fakturácia sa uskutoční podľa ceny za kWh z faktúry od dodávateľa)
- fakturácia sa uskutoční štvrťročne po ukončení príslušného štvrťroku, resp. podľa uváženia prenajímateľa po dohode s nájomcom. Výnimku tvorí mesiac december, ktorý bude určený predpokladom z dôvodu rozpočtového charakteru prenajímateľa s jeho následným vyúčtovaním podľa potreby v rámci I.Q. nasledujúceho roka.

2.2. VODNÉ A STOČNÉ

Údaje pre výpočet

- priemerná spotreba vody na mesiac = 2 m³
- aktuálna cena za 1 m³ vody = 3,29796 €/m³ vrátane DPH
- 9 mesiacov prevádzky BUFETu

Výpočet zálohových platieb

$$2 \text{ m}^3 / \text{mesiac} \times 9 \text{ mesiacov} = 3,29796 \times 18 = 59,36328 \text{ €} = \underline{\underline{59,36 \text{ €}}} = \underline{\underline{59,00 \text{ €/rok}}}$$

2.3. TÚV, KÚRENIE

Údaje pre výpočet

- predpokladané výdavky školy na rok 2024 = 200.000,00 €
- celková vykurovacia plocha školy = 10.096 m²
- vykurovacia plocha BUFETu = 24,1 m²

Výpočet zálohových platieb

$$(200.000,00 \text{ €} : 10.096 \text{ m}^2) \times 24,1 \text{ m}^2 = 477,4168 \text{ €} = \underline{\underline{477,42 \text{ €/rok}}} = \underline{\underline{477,00 \text{ €/rok}}}$$

2.4. Daň z nehnuteľnosti

Údaje pre výpočet

- daň na rok 2024 = 0,0000 € / prenajímateľ je oslobodený od platenia – v prípade zmeny bude výpočet alikvotnej čiastky predmetom vyúčtovania.

2.5. Poistenie :

Prenajímateľ ako správca majetku TSK poistenie neplatí, hradí ho vlastník čiže TSK.

2.6. Podiel nákladov správnej réžie (kancelárske potreby, toner, telefón, ostatné náklady správnej réžie)

Údaj pre výpočet

- priemerná spotreba na štvrťrok = 4,0000 €

Výpočet zálohových platieb

$spotreba/štvrťrok \times 4 = \underline{16,0000 \text{ €/rok}}$

2.7. ODPAD, UPRATOVANIE, DERATIZÁCIU, DEZINSEKCIU si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.

Spolu úhrada za služby body 2.2. – 2.6. (mimo bodu 2.1. – úhrada na základe skutočnosti) činí **552,0000 € za rok** (slovom : Päťstopäťdesiatdva €), t.j. **138,00 € štvrťročne**.

3) Zálohové ceny služieb spojených s nájmom sú orientačné.

4) Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vzniknú užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia t.j., od 1.1. do 31.12. daného roka si vzájomne vyúčtujú na základe zúčtovania týchto nákladov v nasledujúcom roku, resp. pri zmenách či ukončení zmluvného vzťahu. Týmto spôsobom sa zvýšenie cien za služby zodpovedajúco prejaví vo vyúčtovaní, s čím nájomca súhlasí.

Článok V.

Vzájomné práva a povinnosti

1) Prenajímateľ je povinný

- odovzdať nájomcovi predmet nájmu podľa článku I. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí
- umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a to počas celej doby nájmu,
- umožniť používanie sociálnych priestorov, ktoré sú predmetom nájmu,
- po ukončení nájmu prijať späť predmet nájmu.

2) 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. tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby väčšieho rozsahu, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- povinný zabezpečovať drobné opravy a údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito v čiastke do 5.000,00 €,
- oprávnený vykonať vnútorné stavebné úpravy na predmete nájmu (ktoré podliehajú stavebnému povoleniu) na vlastné náklady len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa ako i jeho zriaďovateľa (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 ako budú upravené finančné vzťahy technického zhodnotenia s cenou nájmu a pod. V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa.)
- povinný zabezpečiť si poistenie vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) na vlastné náklady (prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu),
- povinný od účinnosti tejto zmluvy preberať na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu (za účelom zabezpečenia PO resp. vykonania potrebného zásahu v prípade požiaru nájomca odovzdá jeden kľúč od dverí bufetu v zapečatenej obálke na vrátnicu),

- povinný dodržiavať v budove školy zákaz fajčenia,
- zodpovedný za ním spôsobenú škodu na predmet nájmu v plnom rozsahu a je povinný všetky závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady,
- oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriad'ovateľa prenajímateľa, t.j. Trnavského samosprávneho kraja,
- povinný platiť dohodnuté úhrady v tejto zmluve resp. jej dodatkoch v čase splatnosti,
- povinný po ukončení nájmu vrátiť nebytový priestor v stave akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takom stave ich preberá.

Článok VI. **Skončenie nájmu**

Prenajímateľ si vyhradzuje právo okamžitej výpovede zmluvného vzťahu v prípade vydania nových zásad uzatvárania nájomných zmlúv zo strany zriad'ovateľa a následne uzatvorenie novej zmluvy v zmysle nich.

1) Nájomný vzťah zaniká :

- uplynutím dojednanej doby
- vzájomnou dohodou
- zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
- vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods.2 tohto článku
- vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.3 tohto článku

2) Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas písomne pred uplynutím dojednaného času, ak

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku III alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku IV.,
- nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
- bolo rozhodnuté o zmenách objektu, čo bráni užívaniu predmetu nájmu,
- nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.

3) Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
- predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku V.

4) Výpovedná lehota je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

5) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VII. **Záverečné ustanovenia**

- 1) 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.

- 2) 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.
- 3) Prílohami tejto zmluvy sú :
- fotokópia Zriaďovacej listiny prenajímateľa
 - fotokópia Živnostenského listu č. OŽP-B/2008/05374-2
 - fotokópia povolenia Štátneho okresného hygienika
- 4) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- 5) **Zmluva nadobúda platnosť** dňom podľa bodu 1 v čl.II. po podpise obidvoch zmluvných strán a súhlase Trnavského samosprávneho kraja **a účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- 6) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Galante dňa : 21.11.2023

V Galante dňa : 21.11.2023

Gabriella Forgács
v slovenskom jazyku maďarsky
Gabriella Forgács
IČO: 11 882 409, DIČ: 1031123544
IČ DPH: SK1031123544

Gabriella Forgács
Krásna 1081/27, 924 01 Galanta
IČO: 11 882 409, DIČ: 1031123544
IČ DPH: SK1031123544

.....
prenajímateľ

.....
nájomca