

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 03/2023

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a násl. Občianskeho zákonníka, priestorov ako aj v zmysle §13, ods.1 a násl., zák. č. 278/93 Z.z. v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ:

Názov: **Slovenská republika – správca Spojená škola,**
Sídlo : Dominika Tatarku 4666/7, 058 01 Poprad
zastúpená: RNDr. Máriou Vojtaššákovou, riaditeľkou školy
IČO : 42083788
DIČ: 2022668340
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK06 8180 0000 0070 0033 2445 – Príjmy z vlastného majetku
SK09 8180 0000 0070 0033 2488 – Výdavkový účet
e-mail: skola@ssdtp.sk
(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Názov: **JG-Team, s.r.o.**
Sídlo : Partizánska 705/41, 058 01 Poprad
Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo: 45948/P
zastúpená: Jozef Gápa, konateľ
IČO : 55399959
DIČ: 2121991003
e-mail: jgteampoprad@gmail.com
(ďalej len „nájomca“)

Článok 1

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory a to:

Nebytové priestory v celkovej výmere 6,23 m², nachádzajúce sa na chodbe pri školskej jedálni Spojenej školy D. Tatarku na ul. Dominika Tatarku, Poprad, súpisné číslo 4666 orientačné číslo 7, ktorá je postavená na pozemku KN-C parcela č. 185 a zapísaná je na LV č. 1463. Nebytový priestor je vhodný na prevádzkovanie školského bufetu. Predmet nájmu je znázornený v prílohe č. 1 zmluvy.

2. Predmetné nebytové priestory sa stali pre prenajímateľa dočasne prebytočným na základe rozhodnutia riaditeľky organizácie číslo: SŠ-0369/2846/2023 zo dňa 19.09.2023.
3. Prenajímateľ priestory nevyužíva na účely spojené s predmetom svojej činnosti a preto ich ponúkol do nájmu.

4. Osobitné ponukové konanie podľa ustanovenia §13, ods. 1, zák. č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov sa uskutočnilo zverejnením inzerátu na webovom sídle www.ropk.sk dňa 19.09.2023.
5. Nájomné pre budovu Spojenej školy na Ul. Dominika Tatarku bolo stanovené v súlade so Zásadami prenájmu nebytových priestorov Mestského zastupiteľstva mesta Poprad (Uznesenie č. 306/2022 zo dňa 16.12.2022), kde celková výška nájomného za nebytové priestory v zóne B – obchodné, reprezentačné, kancelárske, cestovné kancelárie, reštaurácie, pohostinstvá a ostatné priestory podobných úžitkových vlastností činí čiastku vo výške 130,- €/1 m²/rok.
6. Ponukového konania sa zúčastnili 2 záujemcovia pre nebytové priestory v budove SSDTPP na Ul. Dominika Tatarku. Nájomca, ktorý ponúkol najvyššiu cenu nájmu za 1 m² od ponuky dňa 18.10.2023 odstúpil. Druhý v poradí bol nájomca – spoločnosť JG – Team, s.r.o., ktorý ponúkol cenu 810,- €/6,23 m²/rok v budove SSDTPP na Ul. Dominika Tatarku.

Článok 2

Účel nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú ako školský bufet o rozlohe 6,23 m² v priestoroch SSDTPP na Ul. Dominika Tatarku.
2. Nájomca nie je oprávnený prenajať priestory ďalej do podnájmu tretím osobám.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonať stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu.

Článok 3

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie 5 rokov. Nájomná zmluva nadobudne platnosť udelením súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Článok 4

Nájomné za užívanie nebytových priestorov

1. Na základe ust. §13, ods. 1, zák.č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov výška nájomného za nebytové priestory na Ulici Dominika Tatarku, Poprad činí sumu 810,- €/rok za 6,23 m².
2. Náklady za dodávku elektrickej energie bude nájomca platiť štvrťročne vo výške 18,- €. Prípadné nedoplatky uhradí na základe vyúčtovania po zaslaní vyúčtovania za zúčtovacie obdobie – príloha č. 2 zmluvy.
3. Náklady za dodávku tepla bude nájomca platiť štvrťročne vo výške 12,- €. Prípadné nedoplatky uhradí na základe vyúčtovania po zaslaní vyúčtovania za zúčtovacie obdobie – príloha č. 2 zmluvy.
4. Náklady za dodávku vody /vodné, stočné/ bude nájomca platiť štvrťročne vo výške 2,- €. Prípadné nedoplatky uhradí na základe vyúčtovania po zaslaní vyúčtovania za zúčtovacie obdobie – príloha č. 2 zmluvy.

5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne meniť výšku dohodnutého nájomného o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie. S uvedeným prehodnotením a zmenou výšky nájomného nájomca súhlasí.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne meniť výšku ročných nákladov spojených s prevádzkou predmetu nájmu o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie. S uvedeným prehodnotením a zmenou výšky nájomného nájomca súhlasí.

Článok 5

Splatnosť nájomného

1. Celkové nájomné za nebytové priestory bude uhradené štvrťročne dopredu do 15. dňa prvého mesiaca v štvrťroku vo výške 202,50 €/štvrťrok na základe faktúry vystavenej prenájomcom.
2. Podkladom pre platbu nájomného je táto zmluva a nájomca ju poukáže na príjmový účet IBAN: SK06 8180 0000 0070 0033 2445.
3. Nájomné bude prenájomcom fakturované počas celého roka nájmu.
4. Úhradu za dodávku elektrickej energie bude nájomca platiť štvrťročne vždy do 15. dňa prvého mesiaca nasledujúceho štvrťroka vo výške 18,- €. Prípadné nedoplatky uhradí najneskôr do 15 dní po zaslaní vyúčtovania za zúčtovacie obdobie na účet prenájomcu, preplatky vráti prenájomca do 15 dní po vyúčtovaní za zúčtovacie obdobie na účet nájomcu.
5. Úhradu za dodávku tepla bude nájomca platiť štvrťročne vždy do 15. dňa prvého mesiaca nasledujúceho štvrťroka vo výške 12,- €. Prípadné nedoplatky uhradí najneskôr do 15 dní po zaslaní vyúčtovania za zúčtovacie obdobie na účet prenájomcu, preplatky vráti prenájomca do 15 dní po vyúčtovaní za zúčtovacie obdobie na účet nájomcu.
6. Úhradu za dodávku vody bude nájomca platiť štvrťročne vždy do 15. dňa prvého mesiaca nasledujúceho štvrťroka vo výške 2,- €. Prípadné nedoplatky uhradí najneskôr do 15 dní po zaslaní vyúčtovania za zúčtovacie obdobie na účet prenájomcu, preplatky vráti prenájomca do 15 dní po vyúčtovaní za zúčtovacie obdobie na účet nájomcu.
7. Podkladom pre platbu energií /elektrická energia, teplo, voda/ je táto zmluva a nájomca ju poukáže na výdavkový účet IBAN: SK09 8180 0000 0070 0033 2488.
8. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa vystavenia faktúry.
9. V prípade odstávky predmetu nájmu z ostatných nepredvídateľných dôvodov /dištančné vzdelávanie, rekonštrukcia.../ môže nájomca požiadať riaditeľku školy o úľavu, resp. odpustenie nájmu.
10. Po nadobudnutí účinnosti zmluvy bude prvá faktúra za nájom a služby spojené s prevádzkou predmetu nájmu vystavená do 14 dní.

Článok 6

Osobitné ustanovenie

1. Za riadne a včas uhradené nájomné sa považujú úhrady nájomného a služieb pripísané na účet prenájomcu do termínu splatnosti vystavenej faktúry.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri nedodržaní termínu splatnosti nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenájomcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej

podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR 87/1995 Z.z.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ je povinný

1. Odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom pre účel nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pred užívaním sa spíše zápisnica.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.

Nájomca je povinný

1. Užívať nebytové priestory len na dohodnutý účel v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. V bufete sa nesmú predávať potraviny a nápoje s obsahom kofeínu a energetické nápoje.
3. Zabezpečiť v plnom rozsahu vo vzťahu k účelu nájmu a prenajatých nebytových priestorov plnenia povinností
 - a) vyplývajúcich zo zákona NF SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov,
 - b) vyplývajúcich z dodržiavania predpisov o ochrane zdravia pri práci,
 - c) spojených s ochranou predmetu nájmu,
 - d) vyplývajúcich z dodržiavania hygienických predpisov.
4. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatých vecí vlastným zavinením, uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
5. Po ukončení nájmu odovzdať prenajaté priestory vyčistené v užívania schopnom stave.
6. Umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa na požiadanie prístup do priestorov za účelom kontroly.
7. Oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť podmienky nájmu.

Článok 8

Ukončenie nájmu

1. Nájomnú zmluvu možno ukončiť dohodou zmluvných strán, resp. ju môže každá zo zmluvných strán vypovedať.
2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:
 - a) ak nájomca užíva objekt v rozpore s dohodnutým účelom nájmu
 - b) ak nájomca mešká s platením nájmu alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom viac ako jeden mesiac
 - c) ak nájomca porušuje ostatné podmienky dohodnuté v zmluve
3. Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu v prípade:
 - a) ak prenajímateľ mu bráni užívať predmet nájmu spôsobom aký bol dohodnutý v zmluve
 - b) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok 9

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa dohodli na výlučne písomnej forme tejto zmluvy. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy môžu sa vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
3. Na platnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR v súlade s ustanovením §13, ods. 10, zák. č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, t.j. zmluva nadobúda platnosť dňom schválenia Ministerstvom financií SR.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa §5a z.č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR, okrem osobných údajov.
6. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
7. Prípadné zmeny alebo doplnky k tejto zmluve možno vykonať iba písomne so súhlasom oboch zmluvných strán.
8. Zmluvné strany si nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží 2 vyhotovenia.

V Poprade dňa

V Poprade dňa

Prenajímateľ

Nájomca

RNDr. Mária Vojtaššáková
riaditeľka školy, Spojená škola D. Tatarku 4666/7, Poprad

Jozef Gápa, konateľ
JG-Team, s.r.o.

Spojená škola Dominika Tatarku, Ul. D. Tatarku 4666/7, 058 01 Poprad

Príloha k zmluve o nájme nebytových priestorov

V Ý P O Č T O V Ý L I S T

úhrady za dodávku služieb

Nájomca:	JG-Team, s.r.o.	List. vlastn.: 1463
	Partizánska 705/41, 058 01 Poprad	Parcela číslo: 185
Objekt:	Spojená škola Dominika Tatarku,	Súpisné číslo: 4667
	Ul. D. Tatarku 4666/7, Poprad	Orient. číslo: 7
Podlažie:	0 - chodba pri školskej jedálni, školský bufet 6,23 m ²	
Nájomná plocha:	6,23 m ²	

Služba	Predpokladané ročné náklady vrátane 20% DPH	Typ úhrady	Vyúčtovanie skutočnosť
Elektrická energia	72,- €/rok	Zálohová platba	Merač
Tepelná energia	48,- €/rok	Zálohová platba	Merač
Vodné, stočné	8,- €/rok	Zálohová platba	Merač
CELKOM za služby	128,- €/rok		
Zálohová platba za kvartál	32,- €/kvartál		

Poznámka: Náklady budú fakturované na základe spotreby meračov

V Poprade dňa 24.10.2023

Ing. Eva Földešová
účtovník

Podklad pre výpočet nákladov na energie rok 2023

Tepelná energia:

Cena tepelnej energie za 1 m²: 7,704 €/1 m²

7,704 €/m²/rok x prenajatá plocha 6,23 m² = 48,- €

**reálna spotreba bude dofakturovaná v ročnom vyúčtovaní na základe fakturácie dodávateľa*

Elektrická energia:

Cena elektrickej energie za 1 kWh: 0,4905 €/kWh

0,4905 €/kWh x 146,78 kWh/rok = 72,- €

**reálna spotreba bude dofakturovaná v ročnom vyúčtovaní na základe podružného elektromera*

Vodné a stočné:

Cena vodné + stočné za 1 m³: 2,7274 €/1 m³

2,933 m³ x 2,7274 €/1 m³ = 8,- €

**reálna spotreba bude dofakturovaná v ročnom vyúčtovaní na základe podružných vodomero*

Poprad 24.10.2023

Vypracoval: Jozef Babej
technik školy