

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. P – 2 - 2024

Zmluvné strany

A. Stredná priemyselná škola dopravná Trnava
so sídlom
Študentská 23
917 45 T R N A V A

IČO: 00491861
DIČ: 2021175981
Bank.spoj.: ŠP
Číslo účtu: 7000493732/8180
IBAN: SK7281800000007000493732
Číslo účtu: 7000493724/8180
IBAN: SK9481800000007000493724

zastúpená

Ing. Peter P a p í k
riaditeľ školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Dallmayr Vending & Office k.s.
so sídlom
Prístavná 10
821 09 Bratislava

IČO: 35803118
DIČ: 2020281725
IČ DPH: SK2020281725
Bank.spoj.: UniCredit Bank
Slovakia, a.s.
Číslo účtu: 1042413000/1111

Zastúpený

Róbert Tkáč – konateľ

Zapísaný:

Okresný súd Bratislava 1, OR, Oddiel: Sro. Vložka č. 1331/B
(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 prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 7148, ako škola súp. číslo 3585 na parcele č. 1384. Nehnuteľnosť je umiestnená na Študentskej ulici č. 23, 918 45 Trnava. V zmysle „ Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja „ je prenájomca (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osoby.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory – na umiestnenie - **2 nápojové automaty**, na prvom poschodí – chodba v trojpodlažnej budove pri vstupe do zborovne školy, špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku.

- (03) Predmet nájmu je s dodávkou pitnej vody a elektrickým rozvodom.
- (04) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom poskytovania služieb zamestnancom užívateľa a študentom prostredníctvom nápojového automatu, ktorý je vo vlastníctve prevádzkovateľa. Nájomca si je vedomý, že podľa § 8 Zákona č. 46/89 Zb. nemôže v nápojovom automate predávať alkoholické nápoje a tabakové výrobky. Výpis z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v živnostenskom liste je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (05) 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 školy.

Článok 2

Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Prenajaté priestory špecifikované v čl. 1 sa budú využívať **od 1.3.2024 do 30.6.2025**

Článok 3

Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že **cena za prenájom poskytnutej plochy** pre 2 nápojové automaty s obslužným priestorom 10m² za rok je **420,00€** (slovom štyristodvadsať euro) za jeden kus.
- (02) V súlade s odstavcom (01) tohto článku **celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny rok činí 840,00 € (slovom osemstoštyridsať euro)**. Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je **70,00 €**. Celková cena nájomného za celý predmet nájmu na obdobie od 1.3.2024 do 30.6.2025 je **1.120,00 €**.
- (03) **Cena za služby – ročné náklady spojené s prevádzkou** predmetu nájmu – ceny za ďalšie poskytované služby vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu :
- **Spotreba elektrickej energie** **500,000€**
 - **Vodné – stočné** **130,000€**
 - **Ročné náklady celkom :** **630,000€**

V súlade s odstavcom (03) tohto článku celková cena nákladov **za 1 mesiac** je **52,500 €**. Celková cena za služby za celý predmet nájmu na obdobie od 1.3.2024 do 30.6.2025 je **840,00€**. Ak v priebehu doby nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

- (04) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu v súlade s odstavcom (02 + 03) tohto článku za obdobie od 1.3.2024 do 30.6.2025 činí **1.960,00€**.
- (05) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2%, primerane sa o výšku inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi v jednej splátke za uvedené obdobie .
- (02) Úhrada **ceny nájmu** na obdobie od **1.3.2024 do 31.12.2024 v čiastke 700 EUR** (slovom sedemsto euro) je splatná do 30.6.2024,
na obdobie od **1.1.2025 do 30.6.2025 v čiastke 420 EUR** (slovom štyristodvadsať euro) je splatná do 31.3.2024,
Úhrady **cien nájmu** bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa :
IBAN : SK9481800000007000493724 v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom.
- (03) Úhrady **cien nákladov** spojených s prenájmom
na obdobie **od 1.3.2024 do 31.12.2024 v čiastke 525 EUR** (slovom päťstodvadsaťpäť euro je splatná do 30.6.2024)
na obdobie **od 1.1.2025 do 30.06.2025 v čiastke 315 EUR** (slovom tristopäť euro) je splatná do 31.3.2025
- (04) Úhrady **cien nákladov** spojených s prenájmom bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. **IBAN: SK7281800000007000493732** v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Ceny nákladov spojených s nájmom budú faktúrované bez DPH.
- (05) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne odvoz komunálneho odpadu sú premietnuté v cene nájmu .
- (06) V prípade omeškania úhrady nájomného po dni splatnosti, zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

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.
- (02) 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 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 potreby 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 na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t.j. Trnavského samosprávneho kraja). 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. 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 jednotlivu v čiastke do 996€ bez DPH.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, (prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu).
- (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.
- (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 elektroinštalácie a výmenníkovej stanice, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (10) Daň z nehnuteľností za objekt, v ktorom s nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4 ods. 4 do priamych nákladov t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, 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.
- (02) Nájomca môže prevádzkovať prenajatý priestor na účel nájmu v pracovných dňoch: pondelok – piatok, aj počas prázdnin.
- (03) Nájomca môže do odpadových kontajnerov prenajímateľa, ukladať len bežný komunálny odpad, na likvidáciu ktorého sa nevzťahuje osobitný režim (napr. biologický materiál).

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, ods. (02) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, ods.(04)
 - c/ nájomca 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 súhlasu prenajímateľa
- (02) **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.
- (03) **Výpovedná lehota** je 1 mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (04) 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 ustanovenie

- (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:
- a/ fotokópia Zriaďovacej listiny prenajímateľa
 - b/ fotokópia Živnostenského listu nájomcu
 - c/ kalkulačný list výpočtu nákladov
 - d/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu prenájmu
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (05) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a **účinnosť** po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a dňom po dni jej zverejnenia.

(06) 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 Trnave, dňa 26.2.2024

.....
prenajímateľ

.....
nájomca