

Zmluva
o nájme nebytových priestorov č.1/2024 uzatvorená v súlade so zákonom
č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany

A. Prenajímateľ :

Obchodná akadémia, Kukučínova 2, Trnava
Kukučínova 2
917 29 Trnava
IČO : 162 001
DIČ: nie je platiteľom DPH
zastúpená riaditeľkou školy Mgr. Martou Bačíkovou

B. Nájomca :

Mária Bohunická
Horný Chríb 401/47
919 65 Dolná Krupá
IČO: 46727477
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa č.ú. : 48295258/0900

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. 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. 3463. Nehnuteľnosť je umiestnená na Kukučínovej ul.č.2, 917 29 Trnava. 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 do nájmu nájomcovi nebytové priestory – miestnosť č.030 - bufet školy s príslušenstvom (chodba, WC) na prvom nadzemnom podlaží v dvojpodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci 1. tohto článku, o celkovej rozlohe nebytových priestorov 16 m² a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva 15 m² v budove Obchodnej akadémie Kukučínova 2 Trnava(ďalej len „predmet nájmu“)

3. Vnútorné zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností (kúpa tovaru za účelom predaja- maloobchod), konkrétne na prevádzkovanie školského bufetu. Kópia živnostenského listu nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
5. 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 prenajímateľa a jeho študentov.

Článok 2

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 02.09.2024 do 30.06.2025.

Článok 3

Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je 45 € (slovom štyridsaťpäťeur) a cena priestorov príslušenstva je vo výške 3,00 € za 1 m² za rok . Za poskytované služby – tepelnú energiu, elektrickú energiu, spotrebu vody, vodné, stočné, poistenie budovy, správna réžia nájomca zaplatí prenajímateľovi čiastku vo výške 393,51 € na celú dobu prenájmu (desať mesiacov), vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov.
2. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej, tepelnej energie, vodné, stočné, odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, náklady na údržbu sú vo výške 393,51 € vypočítané podľa priloženého kalkulačného výpočtu nákladov. Ak dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

3. V súlade s odstavcom 1,2 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu 31 m^2 za dobu prenájmu – 12 mesiacov činí 765,00 EUR (výpočet: $45,0000 \text{ €} \times 16 \text{ m}^2 = 720,000 \text{ €} : 12 \text{ mes.} = 60,000 \text{ €}$;
 $3,000 \text{ €} \times 15 \text{ m}^2 = 45,000 \text{ €} : 12 \text{ mes.} = 3,75 \text{ €}$; Spolu: $720 \text{ €} + 45,00 \text{ €} = 765,00 \text{ €}$ slovom sedemstošesťdesiatpäťeur).
4. Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je 63,75 € (slovom šesťdesiattri eur sedemdesiatpäťcentov).
5. Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu** (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je: <http://www.statistics.sk/> * navigačná mapa * ukazovatele ekonomického vývoja * spotrebiteľské ceny * jadrová a čistá inflácia * čistá inflácia v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2 %, primerane sa výške inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné, náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu :
za obdobie od 02.09.2024 do 31.12.2024 do **31.12.2024**
za obdobie od 01.01.2025 do 30.06.2025 do **30.06.2025**
podľa vystavených faktúr.
2. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu - cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, teplo, vodné a stočné, poistenie budovy, odpisy, náklady na údržbu sa určí prepočtom prostredníctvom prepočítacieho koeficientu – pomer celkovej prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy.
6. Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

1. 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. Nájomca sa zaväzuje, že pri prevádzkovaní školského bufetu bude dodržiavať všetky predpisy vzťahujúce sa na prevádzkovanie reštauračných zariadení, tak prevádzkové ako aj hygienické. Ďalej

sa zaväzuje, že sa bude riadiť v rámci sortimentu predaja vydaným rozhodnutím ONV – Okresný hygienik v Trnave, č. I/2-6113/90 zo dňa 17.09.1990.

2. 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. (4) 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.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly cien, kvality a hygieny ponúkaných sortimentov, nakoľko ide o predaj potravinárskych výrobkov žiakom školy.
4. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
5. Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas 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(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.
6. 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 995,82 €.
7. 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).
8. 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.
9. 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.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revíznych správ výmenníkovej stanice a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
11. Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods.(2) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

12. Nájomca preberá zodpovednosť za všetky škody, ku ktorým príde v priebehu užívania prenajatých priestorov. Preberá zodpovednosť za riadne uzamknutie miestnosti, odstavenie vody a el. spotrebičov, ktoré by mohli spôsobiť požiar.
13. Nájomca sa zaväzuje, že vzniknuté škody spôsobené v čase užívania priestorov a zariadenia, ktoré vzniknú zanedbaním povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy odstráni na vlastné náklady.
14. Nájomca pri podpise zmluvy preberie kľúč od vchodu do budovy školy z Kukučínovej ulice a tým preberie aj zodpovednosť za uzamykanie tohto vchodu. Týmto vchodom sa bude vykonávať zásobovanie bufetu. Vchod musí byť uzamknutý trvale. Odomykať sa bude len počas skladania tovaru. O tomto opatrení je nutné, aby nájomca poučil pracovníka v bufete a uložil mu túto povinnosť.

Článok 6

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká :
 - a. uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b. vzájomnou dohodou
 - c. zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
 - d. vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. (2) tohto článku
 - e. vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.(3) tohto článku.
2. 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 napriek písomnému rozhodnutiu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - c. 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
 - d. 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
 - 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.
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 7

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 zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990Zb. 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:
 - a) fotokópia Zriaďovacej listiny prenajímateľa
 - b) fotokópia Živnostenského listu
 - c) kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzatvorené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom 02.09.2024 jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
6. 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 Trnave 18.07.2024

.....
nájomca

.....
prenajímateľ