

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 01/2020

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v plnom znení.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ :	Gymnázium Ľudovíta Štúra, 1. mája 2, Trenčín
Sídlo :	1. mája 2, 911 35 Trenčín
Zastúpený:	RNDr. Pavol Kováč, riaditeľ školy
IČO:	00 160 458
DIČ:	2021309719
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica SK1381800000007000505270 – nájom SK6081800000007000505297 – služby
Zriaďovateľ:	Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne

Nájomca :	Vlasta Kebísková
Sídlo:	L. Novomeského 2669/8, 911 08 Trenčín
IČO :	34942866
Bankové spojenie :	Slovenská sporiteľňa, a.s., Trenčín
IBAN:	SK410900000000270035625
Názov a číslo registra :	Živnostenský register OÚ Trenčín, č.: 309-12543

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v objekte budovy B gymnázia (prístavba k hlavnej budove), 1. mája 2, Trenčín, zapísanej na LV č. 2941, kat. územie Trenčín, postavenej na parc. č. 161/2.
2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 65 m², z toho
 - a) miestnosť č. 109/a - 52,70 m²
 - b) miestnosť č. 109/b - 12,30 m²

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu len za účelom **prevádzkovania školského desiatového bufetu** - predaja potravín a občerstvenia pre žiakov a zamestnancov školy bez ponuky ohrievaných a varených jedál, v bufete podávať len balené nápoje.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, **od 14.09.2020 do 31.08.2025**.
Prevádzkový čas od 7.00 do 16.00 v dňoch školského vyučovania.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 45,00 € ročne za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru, čo ročne predstavuje výšku **2 925,00 €** (45€x65m²). Nájomné bude nájomca platiť **vopred polročne** vo výške **1 462,50 €** so splatnosťou k **14.1 a 14.6 príslušného roku** na *účet prenajímateľa uvedený v článku I. zmluvy - nájom*.

Nájomné za rok 2020 vo výške **873,49 €** je splatné do 14. dňa od uzavretia zmluvy.

2. **Za poskytované služby** platí nájomca **polročne preddavok vo výške 347,89 € na účet prenajímateľa uvedený v článku I. zmluvy – služby** v tom istom termíne ako nájomné. Výpočet preddavku za poskytované služby je uvedený v prílohe č. 1. Preddavok za rok 2020 vo výške **207,78 €** je splatný do 14. dňa od uzavretia zmluvy.

3. Odvoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady.

4. Elektronická fakturácia v zmysle zákona č. 215/2019 Z.z. o zaručenej elektronickej fakturácii a centrálnom ekonomickom systéme v platnom znení sa umožňuje a nájomca akceptuje predloženie elektronickej fakturácie.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a reálnymi nákladmi si vyúčtujú 1xročne a to k 31.12. príslušného kalendárneho roka alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 14 dní od doručenia faktúry. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná druhej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

6. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov za poskytované služby alebo výšku nájmu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej všeobecne záväzným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb. Rovnako je prenajímateľ oprávnený každý rok meniť výšku nájomného o infláciu.

8. V prípade nutnosti prerušenia výchovno-vzdelávacieho procesu u prenajímateľa na určitý čas, resp. v prípade úradného rozhodnutia a s tým spojenej nutnosti uzatvoriť prevádzku školského bufetu napr. z dôvodu vyhlásenia mimoriadnej situácie, núdzového stavu alebo krízového stavu a pod., nebude prenajímateľ vyžadovať platby za nájom a energie spojené s nájomom za kalendárny mesiac, v ktorom bude prevádzka školského bufetu uzatvorená. V prípade, že bufet bude prevádzkovaný aspoň jeden deň v kalendárnom mesiaci, nájomca bude platiť alikvotnú časť nájomného a energií spojených s nájomom za daný kalendárny mesiac.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A. Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytových priestorov zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytových priestorov v čase odovzdania. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov je prílohou tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu umiestnený v prenajatých priestoroch.
5. Prenajímateľ je zodpovedný informovať nájomcu v prípade dlhodobejšieho, resp. očakávaného výpadku poskytovaných služieb /el. energia, voda/.
6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

B. Nájomca:

1. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné vnútorné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Stavebné úpravy oproti súčasnému stavu nie sú povolené.
5. Nájomca je povinný nahlasovať všetky škody vzniknuté na majetku, vrátane škôd nezavinенých nájomcom.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do užívania tretím osobám.

7. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch vo výlučnom jeho užívaní zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady. V prenajatých nebytových priestoroch udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo uhradiť.

8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytové priestory vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

9. Nájomca je povinný zabezpečiť na základe Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 527/2007 Z. z. a zákona č. 355/2007 Z.z., aby sortiment tovaru bol výživovo hodnotný a neobsahoval najmä alkoholické nápoje, nápoje s obsahom kofeínu a chinínu a tabakové výrobky. Nájomca je povinný nastaviť si cenovú politiku vo výške cien v obchodných reťazcoch, max. o 15% viac a dodržiavať ju po celú dobu nájmu.

10. Nájomca súhlasí, aby bol rezervný kľúč od prenajatých priestorov umiestnený na vrátnici, pre prípad škodovej udalosti.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom v deň ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z mesačného nájomného za každý deň omeškania.

2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.

3. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

4. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu, resp. aj bez udania dôvodu.

5. Výpovedná doba je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 14.09.2020.

2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomne formou očíslovaných dodatkov po dohode oboch zmluvných strán.

3. Nájomca poskytuje prenajímateľovi svoje osobné údaje a súhlasí s tým, aby prenajímateľ tieto údaje zaviedol do svojej databázy a nakladal s nimi v rozsahu potrebnom pre realizáciu tejto zmluvy v súlade so zákonom č. 18/2018 Z.z., prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť pred zneužitím.

4. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, prenajímateľ obdrží jedno, TSK dve a nájomca obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy.

6. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

7. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas prenajímateľa je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.

8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č.1: Výpočet preddavku za poskytované služby

Príloha č.2: Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

Príloha č.3: Rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku

Príloha č.4: Predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Trenčíne, dňa 25.08.2020

V Trenčíne, dňa 25.08.2020

.....
prenajímateľ
RNDr. Pavol Kováč
riaditeľ školy

.....
nájomca
Vlasta Kebísková

Výpočet výšky mesačného preddavku za poskytované služby

Teplo

Nájomca sa podieľa na výdavkoch spojených s vykurovaním, ktoré budú refundované na náš účet. Náklady na 1m² vykurovanej plochy podľa skutočnosti za rok 2019 predstavuje čiastku 6,49 €/m².

Prenajatá vykurovaná plocha 65 m² x 6,49 € = 421,86€/rok

El. energia

Výpočet spotreby elektrickej energie

El. energia:

chladnička 2ks	6 kWh x 200 dní	= 1200 kWh
chladiaci pult	1,30 kWh x 200 dní	= 260 kWh
dvojplotenka, el. rúra	1,50 kWh x 120 dní	= 180 kWh

spotrebiče sú počas letných mesiacov vypnuté

1640kWh x 0,1519 € = 249,12€ /rok

Vodné, stočné

Na prípravu nápojov a jedál	spotreba cca	30 litrov vody
umývanie priestorov		20 litrov vody

Celkom 50 l vody x 20 dní = 1000 litrov x 10 mesiacov = 10 m³ x 2,48€ = 24,80€ ročne

Rekapitulácia:	ročne	polročne
vykurovanie	421,86€	210,93€
el. energia	249,12€	124,56€
vodné, stočné	24,80€	12,40€
spolu	695,78€	347,89€

Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

Na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 01/2020, čl. VI., ods..A, bod.1 sa zmluvné strany dohodli na odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov v stave spôsobilom na riadne užívanie.

.....
odovzdávajúci
RNDr. Pavol Kováč
riaditeľ školy

.....
preberajúci
Vlasta Kebísková

Gymnázium Ľudovíta Štúra, 1. mája 2, 911 35 Trenčín

Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy

Gymnázium Ľudovíta Štúra, 1. mája 2, Trenčín je správcom nehnuteľného majetku – budovy zapísanej na LV č. 2941, katastrálne územie Trenčín, postavenej na parcele č. 161/2.

V tejto budove správca dočasne nevyužíva nebytové priestory na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním o celkovej výmere 65 m² v členení:

- miestnosť č. 109/a -52,70 m²

- miestnosť č. 109/b -12,30 m²

Podľa zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a v súlade s čl. 10 Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení riaditeľ Gymnázia Ľudovíta Štúra, 1. mája 2, Trenčín ako štatutárny orgán správcu

rozhodol o dočasnej prebytočnosti uvedených priestorov.

Uvedený, dočasne prebytočný majetok bude prenechaný dočasne do nájmu na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže č. 1/2020.

V Trenčíne, dňa 20.7.2020

RNDr. Pavol Kováč
riaditeľ školy