

Gymnázium Ivana Kupca, Komenského 13, 920 01 Hlohovec

Zmluva č. 1/2023

o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany

A. Gymnázium Ivana Kupca Hlohovec

So sídlom
Komenského 13
920 01 Hlohovec
zastúpená

RNDr. Karin Minarovská-riaditeľka školy
/ďalej len **prenajímateľ**/

IČO:00160164
DIČ:2021279282

Štátna pokladnica
IBAN SK 8481800000007000491665

B. Delikommat Slovensko, spol s r.o.

Cementárska 15
900 31 Stupava
zastúpený

Ing. Václav Syrovátka, Ing. Jan Grygárek - konatelia
zapísaný v Obchodnom registri: okresného súdu Bratislava I., Oddiel: Sro, Vložka
číslo: 19096/B
/ďalej len **nájomca**/

IČO:35766875
DIČ:2020274531
IČ DPH:SK2020274531

IBAN: SK27 1100 0000 0026 2900 7508

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

1. Na základe zriaďovacej listiny vydanéj zriaďovateľom-Trnavským samosprávnym krajom /ďalej len zriaďovateľ/ dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Hlohovec, zapísanú v LV č. 2896 na parcele č.526/3. Nehnuteľnosť je umiestnená na Komenského 13, súpisné číslo 211, 920 01 Hlohovec. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ /ako správca majetku zriaďovateľa/ po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
2. V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu priestor na prízemí v budove školy podľa odst.1 tohto článku, o celkovej rozlohe **2 m²** /ďalej len „predmet nájmu“/.
3. Predmet nájmu pozostáva z priestoru na umiestnenie nápojového automatu s prípojkou na dodávku pitnej vody a elektrickej energie.
4. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zariadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania služby pre žiakov a zamestnancov školy.
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 študentov a zamestnancov prenajímateľa.

Článok 2 Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1.9.2023 do 30.06.2024** okrem školských prázdnin júl – august
2. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3 Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že cena nájomné za prenájom (2 m²) je vo výške **162,48 € za m²/rok**. Dohodnutá výška nájomného za prenajatú plochu na 10 mesiacov prevádzky bola stanovená na 270,80 €
2. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za spotrebu elektrickej energie, tepla, vody, komunálneho odpadu a daň z nehnuteľnosti činí mesačne za 2 m² je 10,00 €. Za 10 mesiacov prevádzky nápojového automatu je **100,00 €**. Ak v priebehu roka dôjde k zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie priestorov príslušenstva /vstupná chodba, vestibul 10 m²/ bolo stanovené vo výške **3,5 € za m² za rok**.

Mesačne to činí 2,92 €. Nájomné za užívanie príslušenstva na 10 mesiacov prevádzky nápojového automatu je **29,20€.**

4. V súlade s ods. 1, 2 a 3 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za 10 mesiacov činí **400,00 €.**

Výpočet:

- $162,48 \text{ €} \times 2 \text{ m}^2 : 12 \text{ mes} \times 10 \text{ mes} = 270,80 \text{ €}$
- $10 \text{ €} \times 10 \text{ mes.} = 100,00 \text{ €}$
- $2,92 \text{ €} \times 10 \text{ mes.} = 29,20 \text{ €}$

celkom 400 € /slovom: štyristo Eur /.

5. Celková výška nájomného za celý predmet nájmu **za jeden mesiac je 40,00 €** /slovom: štyridsať eur /.
6. Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu** /podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Štatistickým úradom SR/. Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne /berie sa do úvahy kalendárny rok/ hodnotu 2%, primerane sa o výšku inflácie upraví nájomné.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne, v mesačných splátkach **vopred.**
2. Úhrada nájomného na obdobie prvého mesiaca nájmu, t. j. na obdobie 1.9.2023 - 30.9.2023 v **čiasťke 40,00 €**/slovom: tridsaťsedem eur/ je splatná k 15. dňu mesiaca september. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
3. Úhrada nájomného na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiasťke **40,00 €** /slovom: štyridsať eur/ sú splatné vždy k prvému dňu príslušného mesiaca nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15.dňa predchádzajúceho mesiaca. Úhrada nájomného sa 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.
4. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu-cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné-stočné, odvoz komunálneho odpadu sú zahrnuté do ceny nájomného podľa prepočtu z fakturovanej čiasťky za celú budovu prostredníctvom prepočítacieho koeficientu - pomer celkovej prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné-stočné, odvoz komunálneho odpadu zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

Článok 5 Vzájomné práva a povinnosti

1. Prenajíateľ 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 protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
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. 5 tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajíateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajíateľ a umožniť prenajíateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
3. Prenajíateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajíateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajíateľa /vlastník objektu t. j. Trnavský samosprávny kraj/. 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 sa budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu. V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajíateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajíateľa, t. j. Trnavský samosprávny krajom.
5. Poistenie vnútorného zariadenia /proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu a pod./si zabezpečí nájomca na vlastné náklady /prenajíateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu/.
6. 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.
7. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajíateľa, t. j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
8. Daň z nehnuteľností za objekt v ktorom sa nachádza predmet nájmu hradí prenajíateľ. Prenajíateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl.4, odst.4 do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.
9. Prenajíateľ nezodpovedá za pracovný úraz, ktorý sa stane zamestnancom nájomcu počas výkonu práce v priestoroch školy – spoločné priestory: **presná trasa: školský dvor, vstupná chodba, vestibul.**
Prenajíateľ vykoná poučenie pracovníkov firmy Delikommat Slovensko, spol s r.o. (doplnovači-príloha č. 1) na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia.
V celom areáli školy je prísny zákaz fajčenia. Nájomca berie na vedomie túto skutočnosť.
10. Nájomca je povinný platiť dohodnuté nájomné za užívanie predmetu nájmu a to počas doby nájmu, tzn. nie je povinný platiť nájomné počas školských prázdnin v mesiacoch júl a august.

Článok 6 Osobitné dojednania

1. Prenajíateľ súhlasí /odplatne/ 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 prenajíateľa.

Článok 7 Skončenie nájmu

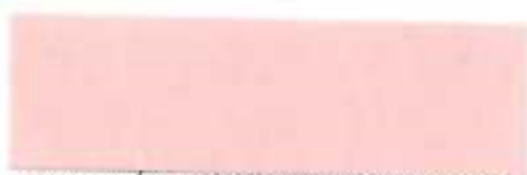
1. Nájomný vzťah zaniká:
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b) vzájomnou dohodou
 - c) zánikom nájomcu alebo prenajíateľa
 - d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajíateľa podľa ods.2 tohto článku
 - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.3 tohto článku
2. Prenajíateľ môže vypovedať písomne 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 čl.4, odst.2 alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle čl.4 odst.4
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d) ak 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 prenajíateľa
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) prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z §5 ods.1 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
Výpovedná lehota v prípade výpovede prenajíateľa a aj nájomcu je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajíateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 8 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:
 - a) fotokópia Zriaďovacej listiny prenajímateľa
 - b) fotokópia výpisu zo živnostenského registra nájomcu
4. Zmeny a doplnenia zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1.9.2023 za predpokladu splnenia podmienky existencie súhlasu zriaďovateľa a za predpokladu splnenia podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia podľa zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
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 Hlohovci dňa 24.8.2023




.....
prenajímateľ
RNDr. Karin Minarovská
riaditeľka školy



.....
nájomca
Ing.Václav Syrovátka, Ing.Jan Grygárek
konatelia



DELKOMAT
.....


Zriaďovateľ:

TT TRNAVSKÝ
SK SAMOSPRÁVNÝ
KRAJ



Gymnázium Ivana Kupca

Komenského 13 | 920 01 Hlohovec | Slovenská republika

Kalkulácia nákladov na stanovenie cien za prenájom nebytových priestorov

Celková plocha budovy školy je 1.279,0 m²
Celková prenajímaná plocha je 2 m²

Energie a služby za rok 2022

Teplo	19.154,51 €
El.energia	13.329,28 €
Vodné a stočné	3.100,18 €
Daň z nehnuteľnosti	145,41 €
Komunálny odpad	2.436,72 €

Spolu: 38.166,10 €

Výpočet:

38.166,10 € : 12 mes. = 3.180,51 €/mes : 1.279 m² = **2,49 €/m²/mesiac**

Kalkulácia nákladov na energie a služby na 1 m²/mesiac prenajímanej plochy je zaokrúhlene **2,50 €**.

2 m² plochy x 2,50 € = 5 €/mesiac

Zvýšené ceny energií od 1.1.2023 nezohľadnené v kalkulácii r.2022 predpoklad + 5€/mesiac

Vypracovala: Ing. Urminská Katarína - hospodárka školy
V Hlohovci, 24.08.2023

RNDr. Karin Minarovská
riaditeľka školy