

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2021

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 platnom znení a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

## Článok I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Stredná odborná škola, T. Vansovej 32, Prievidza  
**Sídlo:** T. Vansovej 32, 971 01 Prievidza  
**Zastúpený:** Ing. Jana Poliaková, riaditeľka školy  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava  
**IBAN:** SK27 8180 0000 0070 0050 5406  
**IČO:** 42026407  
**DIČ:** 2022666173  
**Zriaďovateľ:** Trenčiansky samosprávny kraj  
K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

a

**Nájomca:** Vladimír Borko T 613  
**Sídlo:** Veľkonecpalská 148, 971 01 Prievidza  
**Bankové spojenie:** Všeobecná úverová banka, a.s.  
**IBAN:** SK28 0200 0000 0033 1377 4553  
**IČO:** 34 956 212  
**DIČ:** 1020586809  
**IČ DPH:** SK1020586809  
**Názov a číslo registra:** Výpis zo Živnostenského registra Okresného úradu Prievidza, register č. 307-11609

## Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako správca majetku Trenčianskeho samosprávneho kraja prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí budovy, zapísanej na LV č. 5333, kat. územie Prievidza ako škola, dielne, sklad, súpisné č. 153, postavené na parcele č. 2291/2.

2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 2 m<sup>2</sup>.

## Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu len na umiestnenie a prevádzkovanie automatov, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu. Ide o jeden automat na teplé nápoje a jeden automat na kusový predaj potravinových výrobkov.

2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby sortiment ponúkaný v automatoch bol výživovo hodnotný a aby spĺňal podmienky platnej Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 527/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež, t.j. najmä nesmie byť voľne prístupná ponuka nápojov s obsahom kofeínu, chinínu, alkoholických nápojov a tabakových výrobkov.

3. Nájomca sa súčasne zaväzuje zabezpečiť, aby automat na teplé nápoje bol upravený tak, aby okrem bezkofeínovej kávy umožňoval po zadaní špeciálnej identifikácie, ktorá bude prístupná len zamestnancom a návštevníkom školy (napr. kód na klávesnici) aj výdaj kofeínovej kávy týmto dospelým osobám.

#### **Článok IV. Doba nájmu**

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, od 1.10.2021 do 30.9.2025.

#### **Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 20,00 € mesačne za m<sup>2</sup> podlahovej plochy. Spolu za 2 m<sup>2</sup> je mesačné nájomné 40,00 €. Nájomné za 2 automaty bude nájomca platiť **mesačne** vo výške **40,00 €** (na dobu 10 mesiacov, t.j. okrem letných mesiacov júl a august) na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK27 8180 0000 0070 0050 5406 a je splatné vždy do 30-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

2. Za poskytované služby platí nájomca **mesačne** preddavok vo výške **11,50 €** (okrem letných mesiacov júl a august) na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK27 8180 0000 0070 0050 5406 a je splatný vždy do 30-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. V tejto cene sú zahrnuté služby za: dodávku elektrickej energie vo výške 11,00 €, vodné a stočné vo výške 0,50 €. Výšky stanovených zálohových platieb sú vypočítané podľa technickej dokumentácie spotreby daného zariadenia. Reálna spotreba bude zúčtovaná raz ročne podľa skutočnej spotreby a to:

- elektrická energia podľa odpočtu podružných elektromerov č. 7445789 a 7445790, platnosť meračov: 2032.

- spotreba studenej vody podľa odpočtu podružného vodomera č. 58636563, montáž dňa 26.7.2021, stav vodomera 0,084 m<sup>3</sup>, platnosť meradla: 15.2.2026.

Nájomca v mesiacoch júl a august nebude platiť nájomné a náklady za poskytované služby, nakoľko bude automat na teplé nápoje a automat na kusový predaj potravinových výrobkov odpojený od elektrickej energie a prívodu vody. Nájomca v čase letných prázdnin, t.j. júl a august zabezpečí odpojenie a vyprázdnenie svojich zariadení.

3. 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.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a skutočnými nákladmi (na základe odpočtu meračov spotreby) si vyúčtujú jedenkrát ročne a to k 31.12. príslušného kalendárneho roka, alebo pri ukončení nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia faktúry. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná druhej zmluvnej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy, za každý deň omeškania.

5. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájmom nebytových priestorov, prenajímateľ si uplatní úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.

6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku úhrady 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.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

#### **A/ Prenajímateľ:**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať.

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 je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu na automatoch.

6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovat' náhradu škody alebo zľavu na nájmomnom.

#### **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. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

2. Nájomca sa zaväzuje umiestniť do predmetu nájmu automaty, vybavené fotooptickým senzorom, ktorý umožní vrátenie peňazí zákazníkov v prípade nevydania označeného tovaru. Automat na teplé nápoje musí byť vybavený potrebným zariadením umožňujúcim výdaj kofeínovej kávy na základe prístupového kódu. Automaty musia byť označené obchodným názvom nájomcu a miestom podnikania s uvedením telefónneho čísla pre oznámenie poruchy. Automaty nesmú slúžiť ako priestor na umiestnenie reklamy pre tretie osoby.

3. Nájomca sa zaväzuje automaty udržiavať v čistote, v hygienicky nezávadnom stave, ako aj v dobrom technickom stave.

4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť komplexnú nepretržitú prevádzku automatov, dopĺňať automaty ingredienciami: rozpustná káva:100% čerstvý extrakt z kávových zŕn, zrnková káva:100 % zmes zŕn, smotana:100 % sušené mlieko, čokoláda: min. podiel 33 % kakaovej zmesi potrebnými na prípravu nápojov na svoje náklady, prípadné poruchy odstrániť v pracovných dňoch maximálne do 6 hodín od ich nahlásenia. V prípade vážnych porúch poskytnúť náhradný automat.

5. 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, vrátane súvisiacich právnych predpisov, dodržiavať platné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy, ako aj príslušné hygienické predpisy a normy. Za škody spôsobené nedodržaním povinností v zmysle vyššie uvedeného zodpovedá nájomca prenajímateľovi, prípadne tretím osobám.

6. 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.

7. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám.

9. Nájomca je povinný 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.

10. Nájomca si nebude uplatňovať po celú dobu trvania nájmu náhradu škody u prenajímateľa a to pre prípad poškodenia, zničenia, straty alebo odcudzenia jeho majetku, nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

11. 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.

12. Za škody spôsobené nedodržaním sortimentu v automatoch v zmysle Článku III. tejto zmluvy zodpovedá nájomca prenajímateľovi, prípadne tretím osobám.

## **Článok VII. Skončenie nájmu**

1. Nájom skončí uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný.

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 lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže túto zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu vypovedať okrem dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. aj z nasledovných dôvodov:
  - a) nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa porušuje svoj záväzok uvedený v Článku III. - účel nájmu
  - b) nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa porušuje svoj záväzok uvedený v Článku VI. písmeno B/ bod 2. tejto zmluvy,
  - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa porušuje svoj záväzok uvedený v Článku VI. písmeno B/ bod 3. tejto zmluvy,
  - d) nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa porušuje svoj záväzok uvedený v Článku VI. písmeno B/ bod 4. tejto zmluvy,
  - e) na základe opakovaných reklamácií zákazníkov na prevádzku automatov.

## **Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.10.2021 s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená na webovom sídle prenajímateľa, inak prvým nasledujúcim dňom po zverejnení.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomne formou očíslovaných dodatkov po dohode oboch zmluvných strán.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach. TSK, prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom vyhotovení tejto zmluvy.
4. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a ostatnými ustanoveniami príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky.
5. 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.
6. 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.

7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- Príloha č.1: Rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku
- Príloha č.2: Výpočet záloh na spotrebu energií AUTOMAT - Káva a Potravinový AUTOMAT
- Príloha č.3: Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov
- Príloha č.4: Predchádzajúci súhlas predsedu TSK

V Prievidzi dňa 27.9.2021

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

.....  
Ing. Jana Poliaková  
riaditeľka školy

.....  
Vladimír Borko T 613