

Zmluva o nájme časti spoločného priestoru č. 2/2019

uzavretá podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Košický samosprávny kraj
sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35 541 016
v zastúpení: Stredná odborná škola technická, Partizánska 1, Michalovce
sídlo: Partizánska 1, 071 92 Michalovce
konajúci prostredníctvom: Ing. Jaroslav Kapitan, riaditeľ
IČO: 42 096 651
DIČ: 2022434337
IČ DPH: -
Číslo účtu: -
Bankové spojenie: -

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Delikomat Slovensko, spol. s r.o.
sídlo: Cementárska 15, 900 31 Stupava
zastúpený: Ján Komárek, Jiří Kroutil, konatelia
IČO: 35 766 875
DIČ: 2020274531
IČ DPH: SK2020274531
Číslo účtu: -
Obchodný zástupca: Rastislav Varga
Telefonický kontakt: +421 903 658 605
Bankové spojenie: -
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka číslo: 19096/B

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľností – školy so súpisným číslom 531, nachádzajúcej sa na Kapušianskej ulici č. 6, Michalovce na parcele registra C KN s parc. č. 413 zastavané plochy a nádvoria o výmere 5264 m², katastrálne územie Vrbovec, obec Michalovce, okres Michalovce, evidovanej Okresným úradom Michalovce, katastrálnym odborom na LV č. 2029 (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zveril vlastníkom nehnuteľností do správy správcovi: Stredná odborná škola technická, Partizánska 1, 071 92 Michalovce, ktorý je oprávnený konať v mene vlastníka pri nakladaní s ňou.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu časť spoločného priestoru na prízemí o výmere 2,00 m² podlahovej plochy v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) pre umiestnenie 2 kusov samoobslužných automatov za odplatu a na dohodnutú dobu a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať a uhrádzať odplatu, a to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (ďalej len „nájom“).

4. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na umiestnenie a prevádzku 2 ks samoobslužných automatov, z toho 1 ks automat na teplé bezkofeínové nápoje a 1 ks desiatový automat pre žiakov a zamestnancov školy.

Čl. III. Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Nájomné je stanovené na základe cenovej ponuky predloženej nájomcom na základe zverejneného zámeru na priamy nájom. Výška nájomného je uvedená v prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné a úhradu za služby bezhotovostným prevodom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi za obdobie január - marec 186,- €, apríl - jún 186,- €, september 62,- € a október - december 186,- € tak, aby finančné prostriedky boli pripísané na účet prenajímateľa do 15 dní od doručenia faktúry, ak na faktúre nebude uvedené inak.
Počas letných prázdnin, t.j. od 01.07. do 31.08., kedy sa automaty neprevádzkujú, nebude sa nájomné ani služby fakturovať.
4. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje dodávka elektrickej energie a vody (ďalej len „služby“).
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhradu za služby v lehote splatnosti, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
6. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však o 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie, k čomu mu nájomca dáva svoj výslovný súhlas. Nájomné vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Upravené nájomné oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť nájomné, ak dôjde k zvýšeniu obvyklého nájomného za aké sa v tom čase a na tom mieste prenecháva do nájmu porovnateľný predmet nájmu. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zvýšenie nájomného spolu s aktualizovanou prílohou č. 2. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 1 písm. c) tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť paušálnu sumu úhrady za služby, ak dôjde k zvýšeniu cien za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zvýšenie úhrady za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV.
Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.

Čl. V.
Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
 - c) písomným odstúpením nájomcu od zmluvy podľa čl. III bod 7 tejto zmluvy,
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak nájomca:
 - da) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe alebo
 - db) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel alebo
 - dc) neuhradil nájomné a/alebo úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dobe splatnosti alebo ich neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom nedohodol inak alebo
 - dd) závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve.
 - e) zánikom predmetu nájmu,
 - f) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
2. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VI.
Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje dbať na ochranu prenajatých i spoločných priestorov pred zničením, poškodením a nadmerným opotrebením a znečistením. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu a zaväzuje sa dodržiavať bezpečnostné a požiarne predpisy (toto dojednanie je v zmysle ust. § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a ust. § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu plniť v prenajatých priestoroch nájomca). Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v alebo na predmete nájmu, ako i za škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať § 8 ods. 3 písm. a) vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 527/2007 o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby žiaci mali prístup iba k zložkám bez alkoholu, kofeínu a chinínu v sortimente nápojového a desiatového automatu.
4. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.
5. Prenajímateľ je povinný odovzdávať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.

6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť prístup k pripojeniu automatov do elektrickej siete.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomiteľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenájomiteľa za účelom výkonania nevyhnutných opráv.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie tohto článku sa považuje za závažné porušenie podmienok tejto zmluvy v súlade s ustanovením čl. V bod 1 písm. dd) zmluvy.
9. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka, tzn. Košického samosprávneho kraja.
10. Nájomca zodpovedá prenájomiteľovi za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou, ako aj za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením alebo zavinením jeho zamestnancov, či tretích osôb, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenájomiteľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa neziadať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
13. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenájomiteľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
14. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť do pôvodného stavu, a to s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak prenájomiteľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný. Za každý deň omeškania so splnením povinnosti odovzdať riadne a včas predmet nájmu je nájomca povinný zaplatiť prenájomiteľovi zmluvnú pokutu určenú dohodou zmluvných strán vo výške 10,- €.
15. Nájomca si sám a na vlastné náklady zabezpečí všetky povolenia a súhlasy potrebné k prevádzkovaniu automatu.
16. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote 7 dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.
17. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok platný u prenájomiteľa.

Čl. VII.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy, rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.

2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručenie tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo odmietne prevziať.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu a jeden pre zriaďovateľa.
3. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve, podpísaného zmluvnými stranami.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
 - a) Príloha č. 1 - Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu,
 - b) Príloha č. 2 - Nájomné a úhrady za služby.
5. Právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia predovšetkým príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli a tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Michalovciach, dňa: 5.7.2019

Za prenajímateľa:

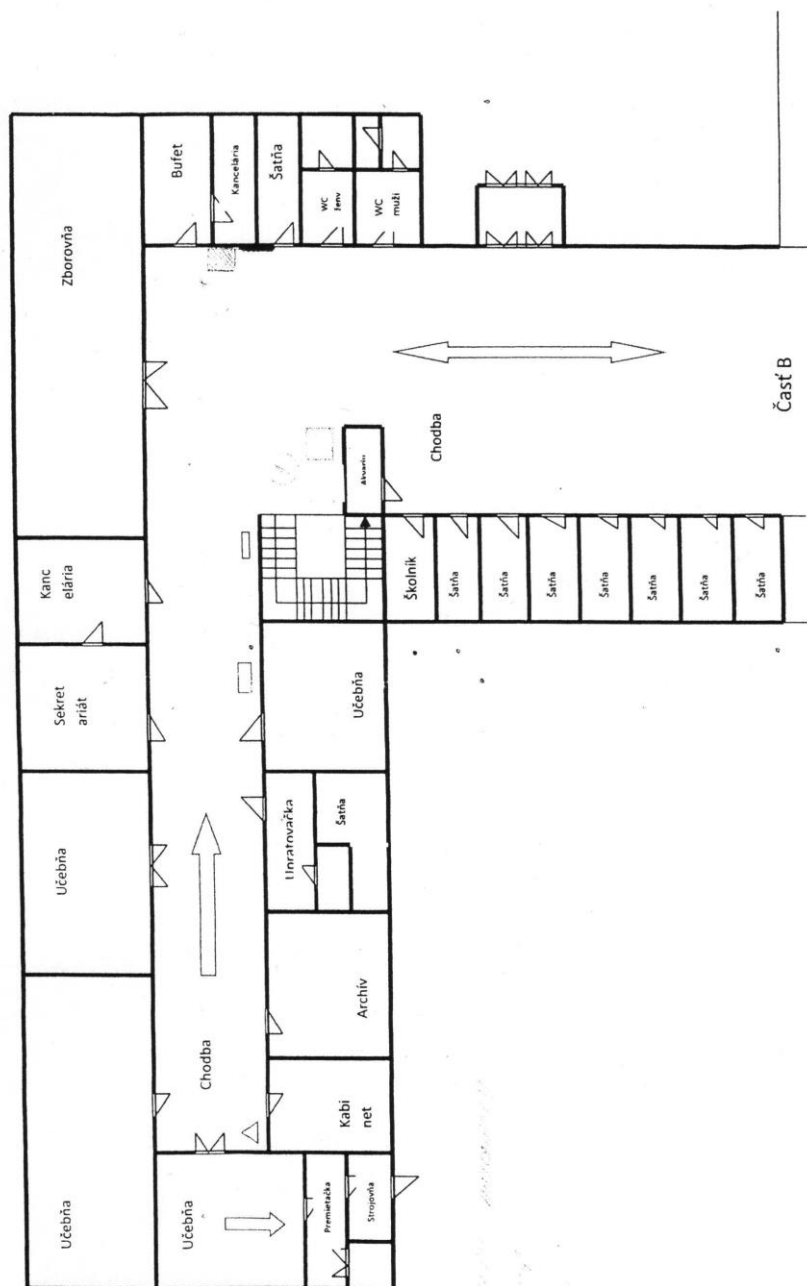
Za nájomcu:

.....
Ing. Jaroslav Kapitan
riaditeľ

.....
Ján Komárek
konateľ

.....
Jiří Kroutil
konateľ

Stredná odborná škola 1. NP časť C



FRONT 5.1

Stredná odborná škola technická, Partizánska 1, 071 92 Michalovce**Výpočtový list nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom**

Zdôvodnenie stanovenia výšky úhrad za služby spojené s prenájomom časti spoločných priestorov na umiestnenie samoobslužných predajných automatov – 1 ks automat na teplé nápoje a 1 ks desiatový automat:

Automat na teplé nápoje „COFFEE to GO“

Spotreba vody: 18 l / 1 deň
v prevádzke v priemere 20 dní v mesiaci
prevádzka 10 mesiacov

Výpočet mesačných nákladov: $18 \text{ l} \times 20 \text{ dní} = 360 \text{ l} = 0,360 \text{ m}^3$
 $0,360 \text{ m}^3 \times 2,7878 \text{ €} = 1 \text{ €/mesačne}$

Spotreba elektriny: 6,35 kWh/1 deň
v prevádzke v priemere 20 dní v mesiaci
prevádzka 10 mesiacov

Výpočet mesačných nákladov: $6,35 \text{ kWh} \times 20 \text{ dní} \times 0,17158 \text{ €} = 21,79 \text{ €/mes.}$

Desiatový automat DAMIAN LUCE X SNACK

Spotreba elektriny: 2,05 kWh/1 deň
v prevádzke v priemere 20 dní v mesiaci
prevádzka 10 mesiacov

Výpočet mesačných nákladov: $2,05 \text{ kWh} \times 20 \text{ dní} \times 0,17158 \text{ €} = 7,03 \text{ €/mes.}$

Celkové mesačné náklady na prevádzku 2 ks samoobslužných automatov

Voda	nápojový automat	1,00 €/mes.	
Elektrina	nápojový automat	21,79 €/mes.	
	desiatový automat	7,03 €/mes.	
Spolu mesačné náklady		29,82	= 30 €/mes.

Zdôvodnenie stanovenia výšky nájmu za prenájom časti spoločných priestorov na umiestnenie samoobslužných predajných automatov:

Minimálne nájomné uvedené v zámere bolo 320,- €/rok za 2 ks automatov
(160,- €/rok/1 ks automatu)

Nájomné dohodnuté na základe cenovej ponuky je **320,- €/rok za 2 ks automatov**
(160,- €/rok/1 ks automatu)

V Michalovciach, 10. 12. 2018

Vypracovala: Ľudmila Vajdová

Ing. Jaroslav Kapitan - riaditeľ