

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
**č. 8/2019**

**Zmluvné strany**

A.     **Obchodná akadémia Sered', Mládežnícka 158/5, Sered'**     IČO: 00400238  
so sídlom     DIČ: 2021002412  
Mládežnícka 158/5     Banka: Štátna pokladnica.  
926 01 Sered'     Číslo účtu: 7000494890/8180

*Zastúpená:* Ing. Marta Melayová  
riaditeľka školy  
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B.     **Alida Šiatinská**     IČO: 41868901  
so sídlom     DIČ: 1075437825  
Hviezdoslavova 1332/12  
926 01 Sered'

Tel.číslo: 0907/184 128  
Zapísaná na okresnom úrade v Galante na odbore živnostenského podnikania,  
číslo živnostenského registra: 220-22152  
(ďalej len **nájomca**)

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**

- (01) 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 Sered', zapísanú v Liste vlastníctva č. 3124 ako dom súp. č. 158/5 na parcele č. 3243/5. Nehnuteľnosť je umiestnená na Mládežníckej ulici č. 158/5, 926 01 Sered'. V zmysle "Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja" je prenájomca (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu **tri nebytové priestory** – miestnosť číslo 1, 2 a 3 s príslušenstvom, na prízemí päťpodlažnej budove špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **28,94 m<sup>2</sup>** (ďalej len predmet nájmu) a spoločné priestory o celkovej výmere **5 m<sup>2</sup>**.
- (03) Predmet nájmu pozostáva z troch miestností – predajne, skladu a prípravovne. Predmet nájmu je vykurovaný s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickým rozvodom. Predmet nájmu má samostatný vchod z ulice.
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca **na vlastné náklady**. Týmto prenájomca dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi **za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností súvisiacich s prevádzkou školského bufetu** (ďalej len účel nájmu). Výpis zo živnostenského registra a kópia živnostenského listu nájomcu sú prílohami tejto nájomnej zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenájomcu. Rozhodnutie z RÚVZ o uvedení priestorov do prevádzky predloží nájomca prenájomcovi bezprostredne po jeho vydaní a obdržaní.
- (06) 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 študentov.

## Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú: **od 01. 07. 2019 do 30. 06. 2022.**

## Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy za rok je 12 € (dvanásť eur) t.j. cena za 28,94 m<sup>2</sup> je 347,28 €/rok. Cena za mesiac činí 28,94 €. Cena za prenájom spoločných priestorov za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy za rok je 3 € (tri eurá) t.j. cena za 5 m<sup>2</sup> je 15 €/rok. Cena za mesiac činí 1,25 €.  
Za jeden kalendárny rok je to spolu 362,28 € (slovom tristošesťdesiatdva eur 28 centov), **mesačne nájomné spolu 30,19 eur** (tridsať eur 19 centov).
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu plynu, vodné a stočné, daň z nehnuteľností a ostatné **prevádzkové náklady sú vo výške 9,48 €/ mesačne**, vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.  
V období letných prázdnin t.j. v čase júl a august bude nájomca mesačne hradiť **len cenu za nájom – t.j. 30,19 €/mesačne** a cena za náklady spojené s prevádzkou bufetu nebude fakturovaná z dôvodu nevykonávania predmetu nájmu v tomto období.
- (03) Vyúčtovanie elektrickej energie urobí prenajímateľ nájomcovi k 31.12. a k 30.6. na základe odpočtu skutočnej spotreby z podružného merača. Zápis o prevzatí a stave podružného merača je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

## Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné **štvrt'ročne vopred.**

Za obdobie od 01.07.2019 do 30.09.2019 do **31.07.2019**  
za obdobie od 01.10.2019 do 31.12.2019 do **31.10.2019**  
za obdobie od 01.01.2020 do 31.03.2020 do **31.01.2020**  
za obdobie od 01.04.2020 do 30.06.2020 do **30.04.2020**  
Za obdobie od 01.07.2020 do 30.09.2020 do **31.07.2020**  
za obdobie od 01.10.2020 do 31.12.2020 do **31.10.2020**  
za obdobie od 01.01.2021 do 31.03.2021 do **31.01.2021**  
za obdobie od 01.04.2021 do 30.06.2021 do **30.04.2021**  
Za obdobie od 01.07.2021 do 30.09.2021 do **31.07.2021**  
za obdobie od 01.10.2021 do 31.12.2021 do **31.10.2021**  
za obdobie od 01.01.2022 do 31.03.2022 do **31.01.2022**  
za obdobie od 01.04.2022 do 30.06.2022 do **30.04.2022**

podľa vystavených faktúr.

- (02) Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) 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

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (02) 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 prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu nie sú povolené.
- (05) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivu v čiastke do 1.000,- eur.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď.).
- (07) 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. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (08) 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.
- (09) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

## Článok 6 Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu v 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 prenajímateľa.

## Článok 7 Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
  - a./ uplynutím dojednanej doby nájmu,
  - b./ vzájomnou dohodou,
  - c./ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa,
  - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods., (02) tohto článku,
  - e./ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. (03) tohto článku.
- (02) **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 o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 3, ods.(01) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 3, ods. (02),
  - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
  - d/ 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 prenajímateľa.
- (03) **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.
- (04) **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (05) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

#### Článok 8 Záverečné ustanovenia

- (01) 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.
- (02) 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.
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:  
1/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu  
2/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu nájmu  
3/fotokópia Výpisu z obchodného registra  
4/fotokópia Živnostenského listu  
5/ zápis o prevzatí a stave podružného merača elektrickej energie
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (05) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a **účinnosť** po zverejnení na webovom sídle školy v súlade s § 5a zákona č. 546/2010 .
- (06) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa - Trnavský samosprávny kraj.

V Sereďi, dňa 05. 06. 2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Marta Melayova  
riadiťka školy

Alida Šiatinská

