

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 7/2019

Zmluvné strany

A. **SOŠ automobilová,**  
**Coburgova 7859/39, Trnava**  
so sídlom:  
Coburgova ul. 39  
917 02 Trnava

IČO: 17053676

DIČ: 2021134049

Bank. spoj. : Štátna pokladnica  
Číslo účtu: SK3781800000007000495623

zastúpená:  
Ing. Jozefom Ormandym  
riaditeľom SOŠA  
(ďalej len prenajímateľ)

a

B. **Milan Kušev**

(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 prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 5523 na parcele č. 8617/1. Nehnuteľnosť je umiestnená na Coburgovej ulici č. 39, 917 02 Trnava. 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.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory- **telocvičňu s príslušenstvom** (šatne a príslušné sociálne zariadenie) o rozlohe 393,44 m<sup>2</sup> nachádzajúcu sa v školskej časti prenajímateľa, špecifikovanej v odseku (01) tohto článku.
- (03) Predmet nájmu pozostáva z telocvične 12m x 31m 372,00 m<sup>2</sup>  
šatne I. 6,7 m x 3,2 m 21,44 m<sup>2</sup>  
spolu prenajaté priestory 393,44 m<sup>2</sup>
- Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou studenej a teplej úžitkovej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Vnútorné zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania telovýchovných a športových aktivít.
- (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, študentov, návštevy apod.

## Článok 2

### Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 11.10.2019 do 30.06.2020  
(piatok od 18.30 hod. do 20.00 hod.)
- (02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne.
- (03) Nájomca v kalendárnom mesiaci použije predmet nájmu maximálne desať dní.

## Článok 3

### Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena nájmu za 1 hodinu telocvične je 5,- EUR a príslušenstvo (šatne a príslušné sociálne zariadenie) 2,- EUR / hod.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za vodné a stočné, podľa počtu cvičiacich osôb, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, administratíva, a pod. sú vo výške 2,50 EUR/ hod. vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, dodatkom k zmluve k danému dátumu sa upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom (01+02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za hodinu činí 9,50 EUR (výpočet: 7,- EUR + 2,50 EUR).
- (04) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je <http://www.statistics.sk> – navigačná mapa – ukazovatele ekonomického vývoja – spotrebiteľské ceny – jadrová a čistá inflácia – čistá inflácia v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2%, primerane sa výška inflácie upraví cena nájmu.

## Článok 4

### Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne v mesačných splátkach vopred i v prípade, ak nie sú priestory podľa časového harmonogramu prenájmu nájomcom využívané.
- (02) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, tj. na obdobie od 11.10.2019 do 31.10.2019 v čiastke 9,50 EUR/hod. je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke 7,- EUR/hod. spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 2,50 EUR/hod., sú splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (04) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo bezhotovostne na účet prenajímateľa, na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Aj keď je prenajímateľ platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH, nakoľko prenájom je oslobodený od DPH na základe §38 zákona 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.

## Článok 5

### Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto zmluvy.
- (02) Nájomca je povinný (v súlade so 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) Vnútročné stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, tj. Trnavského samosprávneho kraja). 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 budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu (napr. zápočet zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia s cenou nájmu apod.). V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, tj. Trnavským samosprávnym krajom.

- (05) 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.).
- (06) 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 nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (07) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, tj. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (08) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ elektroinštalácie, zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (09) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods (04) do priamych nákladov, tj. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.
- (10) Nájomca je oprávnený používať ďalšie el. spotrebiče nad rámec osvetlenia iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a dopracovaním zmeny k tejto zmluve.

## Článok 6

### **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 4, ods. (02) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4 ods. (03)
  - C/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
  - D/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, tj. 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 7

### 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. 10/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohou tejto zmluvy je kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
- (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 účinnosť po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja, deň po zverejnení zmluvy.
- (06) Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.

V Trnave dňa 02. 10. 2019

v.r.

Prenajímateľ

v.r.

Nájomca