

Nájomná zmluva č. 1/2021-B

Zmluvné strany

- I. Stredná odborná škola poľnohospodárstva a služieb na vidieku, Zavorská 9, Trnava
- So sídlom:** Zavorská 9, 917 28 Trnava
- Zastúpenie:** Ing. Ivan Tománek, riaditeľ školy
- Bankové spojenie:** Štátna pokladnica
- IBAN:** SK 05 8180 0000 0070 0049 4938
SK 80 8180 0000 0070 0049 4946
- IČO:** 00162451
- DIČ:** 2021147392
- Neplatca DPH!
(ďalej len „prenajímateľ“)
- a
- II. Monika Kalická
- So sídlom:** Čajkovského 3, 917 28 Trnava
- Zastúpenie:** Monika Kalická, živnostník
- IČO:** 46174605
- DIČ:** 1074070833
- Číslo živ.registra:** 250-30734
- (ďalej len „nájomca“)

uzatvorili v súlade so zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. 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. 8400. Nehnuteľnosť je umiestnená na Zavorskej ulici č.9, 917 28 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.
2. V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu miestnosť o rozmeroch 6 m x 3 m, tj. 18m² na bloku B – prízemie č.3, súpisné číslo 5840, na parcele č.5724, orientačné číslo 9, celková výmera prenajatej plochy je 18 m². Súčasne nájomca bude užívať spoločné priestory o rozlohe 7,4 m² (chodba a sociálne zariadenie).
3. Predmet nájmu tvorí jedna miestnosť, ktorá je vykurovaná, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaná, s elektrickými rozvodmi.
4. Miestnosť bude slúžiť, ako bufet pre žiakov a zamestnancov školy počas školského roku.
5. 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, žiakov a návštevy.

6. Nájomca sa zaväzuje, že likvidáciu komunálneho biologicky rozložiteľného odpadu zo školského bufetu zabezpečí prostredníctvom školskej výdajne stravy, nachádzajúcej sa v budove prenajímateľa na Zavorskej 9, Trnava.

Čl. II Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 01.09.2021 do 01.09.2022.

Čl. III Cena nájmu

1. Cenu nájmu tvorí súčet nájomného podľa bodu 2 tohto článku a ďalších nákladov súvisiacich s prenájomom bufetu podľa bodu 3 tohto článku. Cena bola stanovená dohodou, v zmysle zákona o cenách č. 18/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov, v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom TTSK a internou smernicou prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na výške nájomného **1 102,20 EUR ročne**,
t.j. 91,85 EUR mesačne,
z toho:
- a) Bufet 60,00 EUR/m² x 18 m² prenájatej plochy, t.j. 1 080,00 EUR ročne,
(jedenásicosemdesiat eur),
- b) Spoločné a sociálne priestory 3,00 EUR za m²/rok x 7,40 m², t. j. 22,20 EUR ročne,
(dvadsaťdva EUR 20/100)
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na ďalších nákladoch súvisiacich s prenájomom v celkovej výške **456,44 EUR ročne**,
t.j. 38,04 EUR mesačne,
z toho:
- a) vykurovanie 18 m² x 9,3647 EUR/m², t. j. 168,56 EUR ročne,
- b) elektrická energia
- | | | |
|--|----------------|-------------------|
| 1 ks chladnička | 0,450 kWh/hod. | |
| 1 ks chl.vitrína | 1,340 kWh/hod. | |
| 1 ks kanvica | 0,200 kWh/hod. | |
| 1 ks krájač | 0,020 kWh/hod. | |
| 1 ks toastovač | 0,025 kWh/hod. | |
| 2 ks neon.trubica | 0,040 kWh/hod. | |
| Kvalifikovaný odhad: 750 kWh ročne x 0,19080 EUR/kWh, t.j. | | 143,10 EUR ročne, |
- c) vodné a stočné
- | | | |
|--|--|-------------------|
| 50 m ³ / osoba / rok v zariadeniach poskytujúcich občerstvenie, | | |
| 50 m ³ x 1 osoba x 2,2735, j. | | 113,68 EUR ročne, |
- d) komunálny odpad: 0,40 EUR / m² x 18 m², t.j. 7,20 EUR ročne,
- e) daň z nehnuteľnosti: 1,3275 EUR/ m² x 18 m², t.j. 23,90 EUR ročne.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ceny uvedené v bode 3. tohto článku sú minimálne a budú sa zvyšovať pri ich zmene, napr. pri zvýšení cien zo strany dodávateľov. V súlade s Čl. IX bod 9.3.2. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja, podpisom tejto zmluvy nájomca potvrdzuje svoj súhlas s takýmito zmenami.
Zmeny cien prenajímateľ oznámi nájomcovi osobitným listom.

Čl. IV

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za bufet a príslušenstvo a ďalšie náklady súvisiace s prenájmom podľa Čl. III tejto zmluvy za kalendárny štvrtrok vopred, do konca prvého mesiaca v štvrtroku.
2. V čase, keď sa bufet z rozhodnutia prenajímateľa neprevádzkuje podľa Čl. II tejto zmluvy (najmä v mesiacoch júl, august), prenajímateľ si nájomné a ďalšie náklady súvisiace s prenájmom neuplatňuje.
3. Úhrada nájomného a ďalších nákladov súvisiacich s prenájmom bude realizovaná bezhotovostným platobným stykom na účet prenajímateľa, na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 14 dní.
4. Spotreba energií a služieb je stanovená kvalifikovaným odhadom. Počítané sú z celkovej úhrady od dodávateľov a prepočítané na m² prenajatej plochy, vodné a stočné je počítané v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 397/03 Z.z. v znení neskorších predpisov a s cenami určenými Úradom pre reguláciu cien a sieťových odvetví.

Čl.V.

Vzájomné práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa Čl. I tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy bez vnútorného zariadenia.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na uvedený účel a výhradne za podmienok tejto zmluvy, dohodnutých v Čl. I tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potreby opráv a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv.
4. Nájomca má povolený vstup do areálu školy k zabezpečeniu zásobovania predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
6. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 996,- EUR.
7. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
9. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe.
10. Nájomca zodpovedá pri užívaní predmetu nájmu za plnenie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, noriem na úseku ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnej ochrany ako i príslušných hygienických predpisov.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká:
 - a) vzájomnou dohodou,
 - b) skončením nájmu podľa Čl. II tejto zmluvy,
 - c) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa,
 - d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa bodu 2. tohto článku,
 - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa bodu 3. tohto článku.
2. 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 a ďalších nákladov súvisiacich s prenájmom,
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, čo bráni užívaniu predmetu nájmu,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - f) predmet nájmu sa stane nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
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) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5 tejto zmluvy.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. 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.
2. Túto zmluvu je možné meniť iba písomnými dodatkami po dohode oboch zmluvných strán.
3. Prílohou tejto zmluvy je fotokópia živnostenského registra, resp. získaná z verejne dostupných zdrojov (internet).
4. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa so zmluvou dôkladne oboznámili, jej obsahu porozumeli a zhodne vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, nie v časovej tiesni, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch strán a účinnosť po vydaní súhlasného stanoviska Trnavským samosprávnym krajom a po jej zverejnení.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

V Trnave dňa:

Za nájomcu: 30 -06- 2021

Za prenajímateľa: 30 -06- 2021

Monika Kalická

Ing. Ivan Tománek