

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. UČ/13/2020

Zmluvné strany

**A. Stredná odborná škola
záhradnícka**
so sídlom Brezová 2
921 77 Piešťany
zastúpená: Ing. Evou Stručkovou,
riaditeľkou školy
(ďalej **prenajímateľ**)

IČO: 00162442
DIČ: 2020530721
Nie sme platiteľom DPH
Bankové spoj.: Štátna pokladnica
IBAN:
SK 59 8180 0000 0070 0049 5906

a

B. Libor Bohunický
922 01 Veľké Orvište 409

(ďalej len **nájomca**)

IČO: 32841205
DIČ: 1020866231
Nie je platiteľ DPH

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 Piešťany, zapísanú v Liste vlastníctva č.4107 ako dom súp. č. 2865 na parcele č. 9888 . Nehnuteľnosť je umiestnená na Brezovej ul. č. 2, PSČ 921 01 Piešťany . 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 **nebytové priestory** – učebňa s príslušenstvom (WC), špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **80 m²**
- (03) Predmet nájmu pozostáva zo vstupnej chodby a učebne. Predmet nájmu je vykurovaný s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.

- (04) Vnútorné zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho školiacich činností.
- (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 a pod.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2021 do 31.08.2021 v počte 4 hodiny mesačne.**

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za prenajatú učebňu je **2,50 €/hod. a cena za užívanie spoločných priestorov je 2,00 €/hod.**
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, služby informátora, správna réžia a pod. so vo výške **1,50 €/hod.** 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 upraví jednotlivé sadzby s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom (01 + 02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu činí **6 €/hod.**
- (04) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu.**

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) Úhrady sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca** nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (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.

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 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 prenájomca. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenájomca a umožniť prenájomcovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútorne stavebné úpravy na predmet nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenájomca, ako aj súhlas zriaďovateľa prenájomca (vlastníka objektu, t.j. 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 a pod.). V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenájomcom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenájomca, t.j. Trnavským samosprávnym krajom.
- (05) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito v čiastke do 1 000 €.
- (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 prenájomca nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu. Nájomca preberá zodpovednosť za všetky prítomné osoby.
- (08) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenájomca, 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 prenájomca. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určené prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods. (04) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť danej je súčasťou nájomného.

(11) V súvislosti s nepriaznivou epidemiologickou situáciou na území Slovenskej republiky v súvislosti so šírením ochorenia COVID-19 sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný zabezpečiť splnenie všetkých aktuálnych protiepidemiologických hygienických opatrení a usmernení v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, a to od účinnosti týchto opatrení až do ich odvolania (resp. počas trvania nájomného vzťahu a užívania predmetu nájmu, ak nedôjde k ich odvolaniu za trvania tohto nájomného vzťahu).

(12) Pri usporadúvaní hromadných (aj športových) podujatí je potrebné dodržiavať nasledovné povinnosti:

- hromadné podujatia je možné organizovať do 50 osôb, vrátane organizátorov. V prípade kultúrnych alebo športových podujatí platí, že ak počet osôb vystupujúcich v mene organizátora (napríklad účinkujúci, športovci, organizačný tím) presiahne počet 50, podujatie sa môže uskutočniť, avšak bez prítomnosti obecnstva.
- vstup a pobyt v mieste hromadného podujatia umožniť len s prekrytými hornými dýchacími cestami (napríklad rúško, šál, šatka),
- vykonávať častú dezinfekciu priestorov, hlavne dotykových plôch, kľučiek, podláh a predmetov,
- hygienické zariadenia musia byť vybavené tekutým mydlom a papierovými utierkami,
- zaistiť pri vstupe do budovy dávkovače na alkoholovú dezinfekciu rúk a dezinfikovať si ruky, resp. zabezpečiť iný adekvátny spôsob dezinfekcie rúk,
- zabezpečiť pri vstupe do budovy oznam o povinnosti, že v prípade vzniku akútneho respiračného ochorenia (napr. horúčka, kašeľ, nádcha, sťažené dýchanie) je osoba povinná zostať v domácej izolácii,
- zverejniť na viditeľnom mieste oznam s informáciou:
 - ak sa u osoby prejavia príznaky akútneho respiračného ochorenia, je potrebné telefonicky kontaktovať svojho ošetrojúceho lekára a opustiť miesto hromadného podujatia,
 - zákaz podávania rúk,
- pri účasti na verejnom hromadnom podujatí a pri príchode a odchode z priestorov hromadného podujatia organizátor musí zabezpečiť dodržiavanie rozstupov 2 m medzi osobami, to neplatí pre osoby žijúce v spoločnej domácnosti, partnerov, osoby vykonávajúce športovú činnosť, umelcov vykonávajúcich umeleckú činnosť, osoby usadené v hľadisku podujatí, osoby školiace voči osobám školeným, a iné osoby, ak z účelu hromadného podujatia vyplýva, že tento rozstup medzi zúčastnenými osobami nie je možné dodržať,
- v prípade sedenia na športových hromadných podujatiach je organizátor povinný zabezpečiť sedenie obecnstva len v každom druhom rade,
- na hromadných podujatí športového a kultúrneho charakteru je zakázané podávať občerstvenie,
- zabezpečiť dostatočné vetranie priestorov,
- organizátor musí byť v každej chvíli schopný preukázať počet osôb aktuálne sa zúčastňujúcich na hromadnom podujatí.

(13) V prípade, že budú vydané nové opatrenia a usmernenia hlavného hygienika alebo Úradu verejného zdravotníctva, nájomca je povinný zabezpečiť ich splnenie.

(14) V prípade, že nájomca v rozpore s touto zmluvou nesplní uložené povinnosti a/alebo nebude rešpektovať vydané opatrenia a usmernenia, bude zodpovedať za

prípadnú škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikne. Prenajímateľ je oprávnený žiadať od nájomcu zaplataenie uloženej pokuty, príp. inej sankcie, ktorá mu bola alebo má byť uložená, pre neplnenie povinností v zmysle tohto článku zmluvy.

(15) V prípade porušenia povinností vyplývajúcich nájomcovi z ods. 11 až 15 tohto článku je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy, pričom účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.“

Článok 6 Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí odplatne s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na 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 4, 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 rozhodnutí 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. (ustanovenie sa nepoužije na krátkodobé zmluvy).
- (05) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- (06) Odstúpenie od zmluvy v zmysle čl. 5 odst. 15 tejto zmluvy.

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 Občianskeho zákonníka č. 526/2002 Zb. v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohou tejto zmluvy je kalkulácia nákladov.
- (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 obidvoma zmluvnými stranami, **a účinnosť** po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
- (06) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Piešťanoch dňa 1.12.2010

TRNAVSKÁ ODBORNÁ ŠKOLA
IČO: _____

.....
prenajímateľ

AUTOŠKOLA
IČO: _____

.....
nájomca

Stredná odborná škola záhradnícka, Brezová 2, 921 77 Piešťany

**Kalkulácia nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov
TRIEDA**

Prepočet na jednotku – hodina

Nebytové priestory – plocha = 80,00 m²

Náklady na teplo	0,24 €
Spotreba elektrickej energie	0,21 €
Spotreba vody	0,10 €
Réžia	0,99 €
náklady celkom	1,50 € / hod.
sociálne priestory a šatne	2,00 € / hod.
nájom priestoru	2,50 € / hod.
<hr/>	
Cena celkom	6,00 € / hod.