

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

## č. VSM/01/2020

### Zmluvné strany

#### A. Stredná odborná škola

**záhradnícka Piešťany**

so sídlom Brezová 2, 921 77 Piešťany

zastúpená:

Ing. Evou Stručkovou,

riaditeľkou školy

(ďalej **prenajímateľ**)

IČO: 162 442

DIČ: 2020530721

nie sme platiteľom DPH

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000495834/8180

IBAN:

SK 63 8180 0000 0070 00495834

a

#### B. ISA Slovensko

Brezová 2

921 77 Piešťany

(ďalej len **nájomca**)

IČO: 30849179

DIČ: 2022299389

Slovenská sporiteľňa

Číslo účtu : 0178167297/0900

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 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 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** – veľká spoločenská miestnosť s príslušenstvom ( šatne, kuchynka, WC), špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **175,5 m<sup>2</sup>** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva zo vstupnej chodby, spoločenskej miestnosti, šatne, kuchynky a 2 WC. Predmet nájmu je vykurovaný s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou a telefónnou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.

- (04) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho školiacich činností (ďalej len **účel nájmu**).
- (05) 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 –

**30.01.2020 - 30.01.2020 t.j. 1 deň v čase od 8:00 do 17:00 hod.**

## Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za prenajatú kultúrnu miestnosť – učebňu na 1 deň je 75,00 € a cena priestorov príslušenstva na 1 deň je vo výške 16,00 €.
- (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, telefóny, správna réžia a pod. so vo výške 29,00 € / deň, 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.
- (03) V súlade s odstavcom (01 + 02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu činí **120,00 €** (slovom **jednostodvadsať**) / **deň**.
- (04) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu**.

## Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Faktúru vystaví prenajímateľ po uskutočnení akcie a splatná do 14 dní..
- (02) Úhradu ceny nájmu uskutoční nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavovanej 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 prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby 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 predmet 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, 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 prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. Trnavským samosprávnym krajom.
- (05) 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.
- (06) 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.
- (07) 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.
- (08) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. 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.

## 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 mesiac mešká s úhradou ceny nájmu
  - 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 stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (04) 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 Občianskeho zákonníka č. 526/2002 Zb. v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohou tejto zmluvy je kalkulačný list.
- (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** dňom začiatku doby nájmu.
- (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 Piešťanoch dňa 29.1.2020

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA

.....

prenajímateľ

ISA Slovensko

.....

nájomca

## Kalkulácia nákladov – veľká spoločenská miestnosť s príslušenstvom

### Nájomné

nájomné - veľká spoločenská miestnosť	deň	75,00 €
nájomné - sociálne priestory	deň	16,00 €

### Náklady - energie a služby

tepelná energia	deň	7,58 €
elektrická energia	deň	3,12 €
vodné, stočné	deň	3,00 €
ostatné	deň	15,30 €

<b>Celkom</b>	<b>120,00 €</b>
---------------	-----------------