

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
**č. 5/2024**

**Zmluvné strany**

A. **Obchodná akadémia, Mládežnícka 158/5, Sereď**  
so sídlom  
Mládežnícka 158/5  
926 01 Sereď

IČO: 00400238  
DIČ: 2021002412  
DPH: nie je platiteľom  
Banka: Štátna pokladňa  
Číslo účtu: **SK81 8180 0000 0070 0049 4831**

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

a

B. **Autoškola ELÁN s. r.o.**  
Mierové námestie 941/2  
924 01 Galanta

IČO: 55 948 961

Zastúpená: Ing. Ladislav Konta  
štatutár  
(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 Sereď, zapísanú v Liste vlastníctva č. 3124 ako dom súp. č. 158 na parcele č. 3243/5. Nehnuteľnosť je umiestnená na Mládežníckej ulici č. 158/5, 926 01 Sereď. 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 – **učebňu č. 89 a sociálne zariadenia** na 2. podlaží v päťpodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe učebne 38,58 m<sup>2</sup> a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva 36,92 m<sup>2</sup> (ďalej len predmet nájmu).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z vstupnej chodby, učebne a sociálnych zariadení. Predmet nájmu je vykurovaný s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickým rozvodom.
- (04) Vnútorné zariadenie predmetu nájmu tvoria školské lavice, katedra, PC, dataprojektor, skrinky. Týmto prenájomca dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi **za účelom prevádzkovania teoretickej výučby autoškoly** (ďalej len účel nájmu).
- (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 prenájomcom, nesmie ohroziť zamestnancov prenájomcu a študentov. Zaväzuje sa udržiavať v priestoroch a okolí učebne poriadok.

**Článok 2**  
**Doba nájmu**

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú: **01.09.2024 – 31.08.2025 v rozsahu cca 3 hodiny týždenne**. Presný čas upresní nájomca pred začatím prenájmu.



### Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 hodinu prenajatej plochy nebytových priestorov – **učebne** je vo výške **2,50 €/hod** (slovom dve eurá 50 centov) a cena priestorov príslušenstva je vo výške **2,00 €/hod** (slovom dve eurá).
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, náklady na údržbu a komunálny odpad a ostatné sú vo výške **3,50 €/hod** (slovom tri eur 50 centov), 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 upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom (01+02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu – učebňu a príslušenstvo za 1 hodinu činí **8,00 €** (slovom osem eur).

### Článok 4 Splatnosť nájmného a spôsob platenia

- (01) Cena nájmu je splatná po vystavení faktúry prenajímateľom **na základe skutočne využitých hodín nájmu nebytových priestorov**.
- (02) Faktúru za obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi výlučne na základe prezenčnej listiny skutočne využitých hodín nájmu nebytových priestorov učebne a priestorov príslušenstva, a to v lehote do 14 dní po skončení nájmu. Lehota splatnosti faktúry bude 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- (03) Úhradu nájmu uskutoční nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej 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 obvyklé užívanie.
- (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. (05) 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) Vnútrobné 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, 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) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu počas dohodnutej doby nájmu v súlade s článkom 2 tejto zmluvy je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito v čiastke do 100 €.
- (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) Nájomca počas dohodnutej doby nájmu v súlade s čl. 2 tejto zmluvy preberá 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) V zmysle Zákona č.555/2005 (novelizovaný Zákonom č.300/2012) o energetickej hospodárnosti budov § 8 odsek 2 je vlastník budovy povinný pri prenájme budovy odovzdať kópiu energetického certifikátu nájomcovi. Energetický certifikát objektu školský internát je prílohou tejto nájomnej zmluvy.

#### Článok 6

##### Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga nájomcu v predmete 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 zmluvných strán,
  - 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 1 týždeň, pričom začína plynúť od prvého dňa týždňa 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 (ďalej len „Občiansky zákonník“).
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
- 1/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu,
  - 2/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu nájmu,
  - 3/ energetický certifikát.
- (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** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv v zmysle Občianskeho zákonníka a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- (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 Seredi, dňa 1.8.2024

Za prenajímateľa:

Ing. Marta Melayová  
riaditeľka školy

Za nájomcu:

Ing. Ladislav Konta  
štatutár

Obchodná akadémia, Mládežnícka 158/5 Sereď	
Došlo dňa: 22-08-2024	
Číslo razumu: 00768	Číslo spisu: 312
Prílohy:	Výbavuje: