

Zmluva o nájme nebytových priestorov č.07/2023

Zmluvné strany

A. Spojená škola

Námestie sv. Štefana 1533/3
929 38 Dunajská Streda
zastúpená: Mgr. László Szabó, riaditeľ
(ďalej len **prenajímateľ**)

IČO: 53638522

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: SK2581800000007000663164
SK4781800000007000663156

DIČ: 2121552576

a

B. DIGNUS s.r.o.

Hlavná 97/40
929 01 Veľké Dvorníky

IČO: 36773247

DIČ: 2022371692

Bank. spoj.: SLSP, DS

Číslo účtu: 0192796866/0900

zastúpený: Ing. Ivan Ťrögi, konateľ

Zap.: v OR OS Trnava, oddiel Sro, vložka č.: 20023/T

(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 zo dňa 01.09.2021, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriaďovateľ“), ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Dunajská Streda, zapísanú v Liste vlastníctva č. 1712 ako zastavaná plocha na parcele č. 1663. Nehnuteľnosť je umiestnená na Nám. sv. Štefana 1533/3, 929 38 Dunajská Streda. 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 nasledovné miestnosti s príslušenstvom na 1. nadzemnom podlaží v priestoroch budovy školy spolu s učebnými pomôckami (viď. príloha), (ďalej len „**predmet nájmu**“):
 - miestnosť č.54 – odborná učebňa AŠ o celkovej rozlohe 32 m²
 - príslušenstvo – WC o celkovej rozlohe 4 m²
- (03) Predmet nájmu pozostáva z dvoch miestností a WC. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou. Predmet nájmu tvorí súčasť budovy školy so samostatným vchodom z dvora školy.
- (04) Vnútorné zariadenie predmetu nájmu je zabezpečené zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti - **prevádzkovanie autoškoly**. Kópia Výpisu z obchodného registra a Živnostenský list nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v tomto dokumente je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.

- (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 ostatné osoby, ktoré sú oprávnené zdržiavať sa v priestoroch školy.

Článok 2

Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na dobu od **01.09.2023 do 31.08.2024**.
(02) Učebňa pre teoretické vyučovanie a príslušenstvo budú dané do nájmu podľa harmonogramu – učebného plánu kurzov autoškoly, a to: **štvrtok od 13.30 do 16.30 hod. t.j. spolu 3 hodiny týždenne t.j. 12 hodín/mesiac**.

Článok 3

Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena **za učebňu** teoretického vyučovania je **3,00 EUR/hod.** (slovom: tri eurá) **a za príslušenstvo - WC 2,00 EUR/hod.** (slovom: dve eurá).
(02) V súlade s odstavcom (01) tohto článku **celková výška nájomného** za učebňu teoretického vyučovania je **36,00 EUR/mesiac** (slovom : tridsaťšesť eur), (výpočet: 3,00 EUR x 12 hodín), a za príslušenstvo **24,00 EUR/mesiac** (slovom: dvadsaťštyri), (výpočet: 2,00 EUR x 12 hodín) **t.j. spolu 60,00 EUR/mesiac** (slovom: šesťdesiat eur).

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné mesačnými splátkami vo výške **60,00 EUR**.
(02) Úhrady cien nájmu na obdobie každého mesiaca v čiastke **60,00 EUR** sú splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
(03) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa **č. SK25 8180 0000 0070 0066 3164** na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.
(04) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho dopadu, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi po obdržaní zálohových faktúr. Výška týchto výdavkov sa určí prepočtom prostredníctvom prepočítacieho koeficientu – pomer celkovej prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy (ďalej len „prepočítací koeficient“). Celková výška nákladov za celú dobu nájmu je **960,00 EUR** (slovom: deväťstošesťdesiat eur) a je vyčíslená na celú dobu nájmu na základe kalkulácie – vid'. kalkulčný list príloha č. 1.
Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi **náklady spojené s prevádzkou** predmetu nájmu **mesačnými splátkami 80,00 EUR** (slovom: osemdesiat eur) bezhotovostným prevodom na účet **č. SK47 8180 0000 0070 0066 3156** k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca na základe prenajímateľom vystavenej faktúry.

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 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.
- (01) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, (prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu).
- (02) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o bezpečnosti práce a predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
- (03) Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe.

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 legislative mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.
Cena za umiestnenie loga nájomcu pri vstupe do budovy školy je súčasťou režijných nákladov.

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) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, ods. (04)
 - 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 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 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
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
a/ fotokópia Zriaďovacej listiny prenajímateľa
b/ fotokópia Výpisu z Obchodného registra a živnostenského listu nájomcu Zmeny
a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (04) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami **a účinnosť** po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
- (05) 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 Dunajskej Strede dňa 03.08.2023

Spojená škola
Námestie sv. Štefana 1533/3
929 01 Dunajská Streda

.....
prenajímateľ

DIGNUS s.r.o.
Hlavná ul. 97/40
929 01 Veľké Dvorníky
IČO: 36 772 243, IČ DPH: SK2022371692

.....
nájomca

Kalkulačný list
k zmluve o nájme nebytových priestorov č..07/2023

Nájomné :

z toho:

- 3,00 EUR x 12 hodín mesačne
- 2,00 EUR x 12 hodín mesačne

36,00 EUR/mesiac

24,00 EUR/mesiac

60,00 EUR/mesiac

Spolu:

Náklady na prevádzku:

z toho:

- **Elektrická energia**
- Teplo
- Vodné a stočné
- Ostatné náklady
(stráženie objektu, upratovanie,
odpisy, daň z nehnuteľností,
umiestnenie loga)

20,00 EUR/mesiac

57,00 EUR/mesiac

2,00 EUR/mesiac

1,00 EUR/mesiac

80,00 EUR/mesiac

Spolu:

S p o l u :

140,00 EUR/mesiac