

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2017

Zmluvné strany

**A. SOŠ automobilová,**

**Coburgova 7859/39, Trnava**

so sídlom:

Coburgova ul. 39

917 02 Trnava

IČO:

17053676

DIČ:

2021134049

Bank. spoj. :

Štátna pokladnica

Číslo účtu:

SK3781800000007000495623

zastúpená:

Ing. Jozefom Ormandym

riaditeľom SOU-s

(ďalej len prenajímateľ)

a

**B. LIGNOFER spol. s r.o.**

so sídlom:

Petzvalova 18

917 02 Trnava

IČO:

31417922

IČ DPH:

SK2020391065

Bank.spoj.:

Unibanka, Trnava

Číslo účtu:

SK5112000000000000345981

zastúpená:

Ing. Ľudovítom Ďurišom

konateľom spoločnosti

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava

oddiel Sro vložka číslo: 1464/T

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 Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 5523 na parcele č. 8617/1. Nehnuteľnosť je umiestnená na Coburgovej ulici č. 39, 917 02 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.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory – skladový priestor bez príslušenstva o rozlohe 192,25m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“) nachádzajúcu sa v dielenskej časti SOŠ automobilovej Trnava, špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku.
- (03) Predmet nájmu pozostáva zo skladových priestorov, je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Vnútorne 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 podnikateľských činností zámočníctvo, kovoobrábanie a drevorýba (ďalej len účel nájmu). Výpis z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov týchto dokumentov 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 apod.

### Článok 2

#### Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 15.03.2017 do 14.03.2022.

### Článok 3

#### Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je 10,00 €/m<sup>2</sup>/rok.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, strážna služba, služby informátora, správna réžia apod. sú vo výške 2 691,48 €/rok vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Nájomca súhlasí, že ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu cien za služby, upraví sa náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu dodatkom k zmluve k danému dátumu.
- (03) V súlade s odstavcom (01+02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny rok činí 4 613,98 € (výpočet: 10,00 € x 192,25 m<sup>2</sup> = 1 922,50 € + 2 691,48 €) slovom: štyritisícšesťstotrinásť, 98 €.
- (04) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je 384,50 € (slovom tristoosemdesiatštyri,50 €).
- (05) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je <http://www.statistics.sk> – navigačná mapa – ukazovatele ekonomického vývoja – spotrebiteľské ceny – jadrová a čistá inflácia – čistá inflácia v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2%, primerane sa o výšku inflácie upraví cena nájmu.

### 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 nájomcom využívané.
- (02) Úhrada ceny nájmu na obdobie od 15.03.2017 do 31.03.2017 v čiastke 192,25 €, ktorá je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke 160,21 € spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 224,29 € a skutočné náklady za odobratú elektrickú energiu, sú splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (04) 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. Aj keď je prenajímateľ platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH, nakoľko prenájom je oslobodený od DPH na základe §38 zákona 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.

### 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 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 prevádzky-schopnom 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.
- (04) Vnútorne 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, tj. 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 apod.). V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, tj. 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 1.000,00 €.

- (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 nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselnými 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, tj. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (09) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízií 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 prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods. (04) do priamych nákladov, tj. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

## Článok 6 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. (03)
  - C/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
  - D/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, tj. 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, ktorá 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 7 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. 10/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
1. fotokópia výpisu z obchodného registra nájomcu
  2. kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu

- (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 po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja
- (06) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.

V Trnave dňa 15.03.2017

v. r.

Prenajímateľ

v. r.

Nájomca