

Zmluva o nájme nebytových priestorov a časti príslušného pozemku

číslo prenajímateľa: 46/140/2022

číslo nájomcu: 4775/658/22

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola elektrotechnická (SOŠE) IČO: 17055385
so sídlom DIČ: 2021134071
Sibírska 1 IČ DPH: SK2021134071
917 01 Trnava Bank. spoj.: Štátna pokladnica
v zastúpení Číslo účtu: 7000496204/8180
RNDr. Ing. Iveta Bakičová – riaditeľka školy IBAN: SK6481800000007000496204

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. VUJE, a.s. IČO: 31450474
so sídlom DIČ: 2020392539
Okružná 5 IČ DPH: SK2020392539
918 64 Trnava Bank. spoj.: UniCredit Bank Czech Republic and
v zastúpení: Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky
Ing. Matej Korec, MSC., PhD. - člen predstavenstva Číslo účtu: 6622505027/1111
Ing. Rudolf Hronkovič - člen predstavenstva IBAN: SK51 1111 0000 0066 2250 5027

zapísaná: v OR Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka č. 164/T

(ďalej len **nájomca**)

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a so zákonom č. 40/1940 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov a časti príslušného pozemku:

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 nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Trnava, zapísané v Liste vlastníctva č. 5017 vedeným Správou katastra Trnava a to na parcelách č. 5292/78 (zastavané plochy a nádvorie o výmere 1 023 m² so stavbou bez súpis. čísla), č. 5292/80 (zastavané plochy a nádvorie o výmere 1 491 m² so stavbou bez súpis. čísla), č. 5292/88 (zastavané plochy a nádvorie o výmere 940 m²) a č. 5292/82 (zastavané plochy a nádvorie o výmere 1 689 m²). Predmetné nehnuteľnosti sú umiestnené na Sibírskej ul. č. 1, 917 01 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 časť nehnuteľností uvedených v čl. I ods. (1) tejto zmluvy a to nebytové priestory v objekte č. 978 o rozlohe 1 414 m², v objekte č. 973 o rozlohe 305,48 m², v objekte č. 972 o rozlohe 2 m² a pozemok o rozlohe 15 m², **spolu o celkovej rozlohe 1 736,48 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).

Podrobný rozpis nebytových priestorov je uvedený v prílohe tejto nájomnej zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

- (03) Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný a je vybavený elektrickým rozvodom.
- (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 administratívnych činností (ďalej len „**účel nájmu**“). Kópia výpisu z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v obchodnom registri 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 pod..

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.1.2023 do 31.12.2023.**

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Cena nájmu bola stanovená na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže nasledovne:
 - **Cena nájmu za nebytové priestory 8,00 € za m²/mesiac,**
 - **Cena nájmu za spoločné priestory 2,00 € za m²/mesiac,**
 - **Cena nájmu za časť pozemku 3,34 € za m²/mesiac.**

Celková cena nájmu za celý predmet nájmu je 12 628,48 € za mesiac.

Prenájom nehnuteľností je podľa ust. § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty oslobodený od DPH.

Cenová kalkulácia je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

- (02) Celková cena nájmu za celý predmet nájmu je **151 541,76 € za rok.**
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby (spotreba elektrickej energie, spotreba tepla, plynu, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu a ostatné prislúchajúce poskytované služby) bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe písomnej Zmluvy o poskytovaní služieb. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa môžu dodatkom k zmluve k danému dátumu upraviť jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne v mesačných splátkach.
- (02) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom najneskôr do 10. pracovného dňa mesiaca.

- (03) V prípade omeškania platby prenajímateľ má právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- (04) Lehota splatnosti faktúr je 14 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie **ku dňu účinnosti** tejto nájomnej zmluvy.
- (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, ak táto zmluva neurčuje inak. 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 dohodnuté užívanie.
- (04) Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t.j. Trnavského samosprávneho kraja). Takého úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. 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 je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 1000,00 €.
- (06) Nájomca je povinný mať po celú dobu nájmu na vlastné náklady poistené vlastné vnútorné zariadenia (napr. proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) ako aj iné hnutelné veci vnesené do predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu, jeho zamestnancov a majetku tretích osôb vnesených do predmetu nájmu, jeho odcudzením, vandalizmom, poškodením, zničením aj nepredvídanými udalosťami, živelnou pohromou (napr. požiar, povodeň, prasknutie potrubia vody a kanalizácie, požiaru, zatečenie atď.). Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na živote a zdraví nájomcu, jeho zamestnancov alebo tretích osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu, ak k spôsobeniu škody došlo porušením právnych povinností zo strany nájomcu, zamestnancov a tretích osôb. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu a majetku Prenajímateľa porušením právnych povinností.
- (07) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov ochrany pred požiarmi podľa zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. v platnom znení a zákon a predpisy ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, 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) Nájomca umožní prístup do prenajatého priestoru prenajímateľovi za účelom kontroly, keď o to požiada.
- (10) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby cez spoločné priestory nachádzajúce sa

v predmete nájmu bol po celú dobu nájmu v neobmedzenom rozsahu umožnený prechod prenajímateľovi, resp. prípadným ďalším nájomcom v budove.

- (11) Nájomca je povinný zabezpečiť vykonávanie pravidelnej kontroly stavu všetkých technických a technologických zariadení z hľadiska požiarnej ochrany, ktoré inštaluje a používa v prenajatých priestoroch.
- (12) Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarmi a o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny a to svojimi zamestnancami ako aj osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú alebo vykonávajú činnosti v prenajatých priestoroch a vykonávať pravidelnú kontrolu ich plnenia.
- (13) Prenajímateľ v prenajatých priestoroch zodpovedá za zabezpečenie vykonávania pravidelnej kontroly stavu všetkých technických a technologických zariadení, ktoré sú súčasťou stavby a vykonáva pravidelné odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení v zmysle zákona č.124/2006 Z.z. o BOZP a vyhlášky MPSVAR SR č.508/2009 Z.z..
- (14) Prenajímateľ bude na vlastné náklady plniť povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúcimi z § 4 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov vo vzťahu k svojim zamestnancom a prenajatým priestorom :
 - bude vykonávať pravidelné kontroly prenosných hasiacich prístrojov a hydrantov
 - bude prevádzkovať ohlasovňu požiarov so stálou obsluhou
 - bude prevádzkovať elektrickú požiaru signalizáciu (EPS) v prenajatých priestoroch vrátane vykonávania pravidelných kontrol EPS
 - bude viesť potrebnú aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarmi najmä požiarne poplachové smernice a požiarne evakuačné plány pre prenajaté priestory.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí odplatne s umiestnením propagačnej tabule nájomcu s menom a logom firmy na vchode do budovy a v priestoroch vstupnej časti SOŠ elektrotechnickej, v ktorej 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
 - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, 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 predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa 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 dojednané užívanie
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5
- (04) Výpovedná lehota je tri mesiace, 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) cenová kalkulácia
 - b) fotokópia výpisu z obchodného registra nájomcu
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- (05) Zmluva nadobúda **platnosť** po podpise obidvomi zmluvnými stranami a súhlase Trnavského samosprávneho kraja a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- (06) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán.

V Trnave, dňa

V, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
RNDr. Ing. Iveta Bakičová
riaditeľka SOŠE

.....
Ing. Matej Korec, MSC., PhD
člen predstavenstva

.....
Ing. Rudolf Hronkovič
člen predstavenstva

Príloha a)

Cenová kalkulácia

P. č.	Názov predmetu nájmu		výmera plochy m ²	cena za 1 m ² za mesiac v EUR	celková cena v EUR za mesiac	celková cena v EUR za rok
1.	Objekt č. 978					
	č.	č.m.				
	1.1		učebňa	94,00	8,00	752,00
	1.2		sklad	16,00	8,00	128,00
	1.3		učebňa	67,00	8,00	536,00
	1.4		učebňa	143,00	8,00	1 144,00
	1.5		sociálne zariadenie	3,00	2,00	6,00
	1.6		šatňa+sociálne zariadenia	35,00	2,00	70,00
	1.7		chodby	27,00	2,00	54,00
	1.8		sociálne zariadenia-spoloč.priestory	13,00	2,00	26,00
	1.9	101	kuchynka	22,00	8,00	176,00
	1.10	102	učebňa	22,00	8,00	176,00
	1.11	103	učebňa	22,00	8,00	176,00
	1.12	104	učebňa	22,00	8,00	176,00
	1.13	105	učebňa	22,00	8,00	176,00
	1.14	106	učebňa	23,00	8,00	184,00
	1.15	107	učebňa	45,00	8,00	360,00
	1.16	108	učebňa	45,00	8,00	360,00
	1.17	109	učebňa	20,00	8,00	160,00
	1.18	110	učebňa	21,00	8,00	168,00
	1.19	111	učebňa	21,00	8,00	168,00
	1.20	112	kancelária	21,00	8,00	168,00
	1.21	112a	kancelária	44,00	8,00	352,00
	1.22	113	učebňa	45,00	8,00	360,00
	1.23	114	kancelária	22,00	8,00	176,00
	1.24	114a	kancelária	21,00	8,00	168,00
	1.25	115	kancelária	44,00	8,00	352,00
	1.26	115a	učebňa	46,00	8,00	368,00
	1.27	116	sklad	15,00	8,00	120,00
	1.28	117	kancelária	22,00	8,00	176,00
	1.29	117a	sklad	45,00	8,00	360,00
	1.30	118	učebňa	22,00	8,00	176,00
	1.31	120	kancelária	22,00	8,00	176,00
	1.32	121	sklad	22,00	8,00	176,00
	1.33	122	sociálne zariadenia	21,00	8,00	168,00
	1.34	123	komora upratovačky	2,00	8,00	16,00
	1.35	124	sociálne zariadenia	20,00	8,00	160,00
	1.36		chodby	121,00	8,00	968,00
	1.37	202	kancelária	22,00	8,00	176,00
	1.38	213	sociálne zariadenia	21,00	8,00	168,00
	1.39	214	komora upratovačky	2,00	8,00	16,00
	1.40	215	sociálne zariadenia	18,00	8,00	144,00
	1.41		chodby	113,00	2,00	226,00
	Objekt č. 978 celková výmera / cena		1 414,00		10 166,00	121 992,00

P. č.	Názov predmetu nájmu			výmera plochy m ²	cena za 1 m ² za mesiac v EUR	celková cena v EUR za mesiac	celková cena v EUR za rok
2.	Objekt č. 973						
	č.	č.m.					
	2.1	1.42-1	laboratórium	63,97	8,00	511,76	6 141,12
	2.2	1.42-2	laboratórium	18,98	8,00	151,84	1 822,08
	2.3	1.42-4	laboratórium	14,68	8,00	117,44	1 409,28
	2.4	1.46	laboratórium	17,81	8,00	142,48	1 709,76
	2.5	1.49	kancelárske priestory	6,76	8,00	54,08	648,96
	2.6	1.50	laboratórium	12,67	8,00	101,36	1 216,32
	2.7	1.62	kancelárske priestory	19,48	8,00	155,84	1 870,08
	2.8	1.66-1	kancelárske priestory	39,94	8,00	319,52	3 834,24
	2.9	1,66-2,3	skladové priestory	25,71	8,00	205,68	2 468,16
	2.10	1.47	sociálne zariadenie WC ženy	4,32	2,00	8,64	103,68
	2.11	1.48	sociálne zariadenie WC muži	3,59	2,00	7,18	86,16
	2.12	0.43	skladové priestory	11,63	8,00	93,04	1 116,48
	2.13	0.48	chladiareň	3,29	8,00	26,32	315,84
	2.14	0.44	chladiareň	18,89	8,00	151,12	1 813,44
	2.15	0,5	chladiareň	11,91	8,00	95,28	1 143,36
	2.16	0,51	skladové priestory	16,25	8,00	130,00	1 560,00
	2.17	0,56	miestnosť pre zásobník pary	15,60	8,00	124,80	1 497,60
	Objekt č. 973 celková výmera / cena				305,48		2 396,38
3.	Pozemok - zastavaná plocha						
	3.1		časť pozemku na parcele č. 5292/88	15,00	3,34	50,10	601,20
	Pozemok - zastavaná plocha celková výmera / cena			15,00		50,10	601,20
4.	Objekt č. 972						
	4.1		časť plochy na propagačné tabule	2,00	8,00	16,00	192,00
	Objekt č. 972 celková výmera / cena			2,00		16,00	192,00
Celková výmera predmetu nájmu / Cena				1 736,48		12 628,48	151 541,76