

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

číslo prenajímateľa: 64/140/2018

číslo nájomcu: 4775/610/18

## 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 IBAN: SK64 8180 0000 0070 0049 6204  
(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. Peter Líška** - podpredseda 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 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 nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Trnava, zapísané v Liste vlastníctva č.5017 vedeným Správou katastra Trnava a to na parcelách č. 5292/80 (zastavané plochy a nádvorie o výmere 1491 m<sup>2</sup> so stavbou bez súpis. čísla) a č. 5292/82 (zastavané plochy a nádvorie o výmere 1689 m<sup>2</sup> so stavbou bez súpis. čísla). 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 **nebytové priestory** a to konkrétne:
- I. časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prvom nadzemnom podlaží v 13-podlažnom dome v objekte č. 972 internát, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku spolu o celkovej rozlohe 60,0 m<sup>2</sup> a to:
- miestnosť číslo 004 o výmere 20 m<sup>2</sup>
  - miestnosť číslo 016 o výmere 40 m<sup>2</sup>

II. časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prvom nadzemnom podlaží v jednopodlažnom dome v objekte č. 973 kuchyňa, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku spolu o celkovej rozlohe 332,50 m<sup>2</sup> a to:

- výdajňa+kuchyňa o výmere 72,30 m<sup>2</sup>
- jedáleň o výmere 195,50 m<sup>2</sup>
- umýváreň riadu o výmere 20,50 m<sup>2</sup>
- sklad o výmere 12,50 m<sup>2</sup>
- chodby o výmere 20,00 m<sup>2</sup>
- sociálne zariadenia, WC o výmere 11,70 m<sup>2</sup>

**spolu o celkovej výmere 392,50 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“).**

- (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 v objekte internát za účelom využitia ako kancelárske a skladové priestory a v objekte kuchyňa za účelom využitia na prípravu a podávanie jedál (ďalej len „**účel nájmu**“). Výpis z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (06) Nájomca umožní výdaj stravy pre žiakov SOŠE Trnava v čase od 11,00 hod. do 13,00 hod.. Pokrmu pre stravníkov – študentov SOŠE budú pripravované v školskej jedálni podľa materiálo- spotrebných noriem, ktoré charakterizujú príslušnú územnú oblasť pre školské stravovanie. Výroba jedál sa zabezpečuje na základe vopred pripravovaného jedálneho lístka, ktorý je zostavený podľa zásad na zostavovanie jedálnych lístkov, hygienických požiadaviek a zásad správnej výrobnéj praxe.
- (07) 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 nasledovne:  
**od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019** priestory v objekte internát  
**od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2020** priestory v objekte kuchyňa

## Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytových priestorov je:
- miestnosť číslo 004 vo výške 48,00 € za rok
  - miestnosť číslo 016 vo výške 48,00 € za rok
  - výdajňa+kuchyňa vo výške 10,00 € za rok
  - jedáleň vo výške 10,00 € za rok
  - umýváreň riadu vo výške 10,00 € za rok
  - sklad vo výške 10,00 € za rok
  - chodby vo výške 10,00 € za rok
  - sociálne zariadenia, WC vo výške 10,00 € za rok

- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu o celkovej rozlohe 392,50 m<sup>2</sup> za jeden kalendárny rok činí 6 205,00 €  
((výpočet: (48,00 € x 60 m<sup>2</sup> = 2880,00 €) + ( 10,00 € x 332,50 m<sup>2</sup> = 3325,00 €) = spolu 6205,00 €)).
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo, odvoz komunálneho odpadu a prislúchajúce ostatné poskytované služby bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe písomnej dohody o poskytovaní služieb. 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.
- (04) Celková cena nájmu za celý predmet nájmu za 1 mesiac **je 517,08 € bez DPH**. Od 1.1.2020 sa zníži cena nájmu na 277,08 € za mesiac.  
Prenájom nehnuteľností je podľa zákona 222/2004 Zb. zákonov a jeho noviel, § 38 oslobodený od DPH.
- (05) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu**. Nájomné podľa bodu (04) sa upraví vždy k januáru na začínajúci kalendárny rok podľa miery inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky pre príslušný kalendárny rok. Úprava nájomného o vyhlásenú výšku inflácie sa bude realizovať prvýkrát od 1.1.2020.

#### Článok 4

##### Splatnosť nájmomného 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 v peňažnom ústave, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom.
- (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 obvyklé 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. 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 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 rozumie opravy jednotlivito v čiastke do 500,00 €.
- (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 ochrany pred požiarom 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 nedodrzaním 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 prenajatých priestorov prenajímateľovi za účelom kontroly, keď o to požiada.

## 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
  - 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 dohovorené 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 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. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
  - a) fotokópia Výpisu z obchodného registra
- (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 predsedu Trnavského samosprávneho kraja a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- (06) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán.

V Trnave, dňa

V ....., dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

v. r.

v. r.

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

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

v. r.

.....  
Ing. Peter Líška  
podpredseda predstavenstva