

Zmluva o nájme nebytových priestorov a súvisiacich prísluších pozemkov

číslo prenajímateľa: 31/140/2020

číslo nájomcu: 4775/639/20

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. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov a súvisiacich prísluších pozemkov:

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 2 881 m², nebytové priestory v objekte č. 973 o rozlohe 595,66 m², časť súvisiacich pozemkov – zastavanej plochy na parcele č. 5292/88 o rozlohe 270 m² a časť plochy v objekte č. 972 na umiestnenie propagačnej tabule o celkovej rozlohe 2 m², **spolu** o celkovej rozlohe **3 748,66 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 jeho podnikateľských aktivít: prevádzkovanie vzdelávacích aktivít alebo činností v oblasti výskumu a vývoja a zabezpečenia súvisiacich administratívnych činností (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 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 1.1.2021 do 31.12.2022.**

Článok 3

Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že celková cena za prenájom plochy nebytových priestorov a pozemkov o celkovej rozlohe 3 748,66 m² je stanovená vo výške

67 135,23 €/rok bez DPH.

Prenájom nehnuteľností je podľa zákona 222/2004 Zb. zákonov a jeho noviel, § 38 oslobodený od DPH. Cenová kalkulácia je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

- (02) 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.
- (03) Celková cena nájmu za celý predmet nájmu za jeden mesiac **je 5 594,60 € bez DPH.**
- (04) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu**. Nájomné podľa bodu (03) sa upraví vždy k januáru na začínajúci kalendárny rok podľa miery inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky pre príslušný kalendárny rok.

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 v peňažnom ústave, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy 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 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 rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 1000,00 €.
- (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 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.

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 dohovorené užívanie
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5
- (04) Výpovedná lehota je šesť mesiacov, 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 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 30.12.2020

V Trnave, dňa 3.12.2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

v. r.

.....
RNDr. Ing. Iveta Bakičová
riadiťka SOŠE

v. r.

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

v. r.

.....
Ing. Rudolf Hronkovič
člen predstavenstva

Cenová kalkulácia

p.č.	Názov predmetu záväzku/nájmu		výmera plochy v m ²	navrhovaná cena /m ² /rok v EUR bez DPH	celková navrhovaná cena za položku v EUR bez DPH	
1.	Objekt č. 978					
	č.	č.m.				
	1.1		učebňa	94,00	16,00	1 504,00
	1.2		sociálne zariadenie	3,00	10,00	30,00
	1.3		sklad	16,00	12,00	192,00
	1.4		učebňa	67,00	16,00	1 072,00
	1.5		šatňa+sociálne zariadenia	35,00	10,00	350,00
	1.6		učebňa	143,00	16,00	2 288,00
	1.7		schodisko	42,00	10,00	420,00
	1.8		chodby	27,00	10,00	270,00
	1.9		chodby - spoločné priestory	45,00	5,00	225,00
	1.10		sociálne zariadenia - spoločné priestory	37,00	5,00	185,00
	1.11	101	kuchynka	22,00	10,00	220,00
	1.12	102	učebňa	22,00	16,00	352,00
	1.13	103	učebňa	22,00	16,00	352,00
	1.14	104	učebňa	22,00	16,00	352,00
	1.15	105	učebňa	22,00	16,00	352,00
	1.16	106	učebňa	23,00	16,00	368,00
	1.17	107	učebňa	45,00	16,00	720,00
	1.18	108	učebňa	45,00	16,00	720,00
	1.19	109	učebňa	20,00	16,00	320,00
	1.20	110	učebňa	21,00	16,00	336,00
	1.21	111	učebňa	21,00	16,00	336,00
	1.22	112	kancelária	21,00	48,00	1 008,00
	1.23	112a	kancelária	44,00	48,00	2 112,00
	1.24	113	učebňa	45,00	16,00	720,00
	1.25	114	kancelária	22,00	48,00	1 056,00
	1.26	114a	kancelária	21,00	48,00	1 008,00
	1.27	115	kancelária	44,00	48,00	2 112,00
	1.28	115a	učebňa	46,00	16,00	736,00
	1.29	116	sklad	15,00	12,00	180,00
	1.30	117	kancelária	22,00	48,00	1 056,00
	1.31	117a	sklad	45,00	12,00	540,00
	1.32	118	učebňa	22,00	16,00	352,00
	1.33	119	učebňa	44,00	16,00	704,00
	1.34	120	kancelária	22,00	48,00	1 056,00
	1.35	121	sklad	22,00	12,00	264,00
	1.36	122	sociálne zariadenia	21,00	10,00	210,00
	1.37	123	komora upratovačky	2,00	10,00	20,00
1.38	124	sociálne zariadenia	20,00	10,00	200,00	

1.39		schodisko	42,00	10,00	420,00
1.40		chodby	121,00	10,00	1 210,00
1.41	201	učebňa	44,00	16,00	704,00
1.42	202	kancelária	22,00	48,00	1 056,00
1.43	203	učebňa	68,00	16,00	1 088,00
1.44	204	učebňa	44,00	16,00	704,00
1.45	205	učebňa	46,00	16,00	736,00
1.46	206	učebňa	87,00	16,00	1 392,00
1.47	207	učebňa	89,00	16,00	1 424,00
1.48	208	učebňa	65,00	16,00	1 040,00
1.49	209	učebňa	157,00	16,00	2 512,00
1.50	211	učebňa	65,00	16,00	1 040,00
1.51	212	učebňa	45,00	16,00	720,00
1.52	213	sociálne zariadenia	21,00	10,00	210,00
1.53	214	komora upratovačky	2,00	10,00	20,00
1.54	215	sociálne zariadenia	18,00	10,00	180,00
1.55		chodby	113,00	10,00	1 130,00
1.56		schodisko	42,00	10,00	420,00
1.57	301	kancelária	22,00	48,00	1 056,00
1.58	302	kancelária	22,00	48,00	1 056,00
1.59	303	učebňa	22,00	16,00	352,00
1.60	304	učebňa	69,00	16,00	1 104,00
1.61	305	predsieň	6,00	10,00	60,00
1.62	305a	kancelária	22,00	48,00	1 056,00
1.63	305b	učebňa	18,00	16,00	288,00
1.64	305c	učebňa	52,00	16,00	832,00
1.65	305d	sklad	10,00	12,00	120,00
1.66	306	kancelária	43,00	48,00	2 064,00
1.67	307	učebňa	43,00	16,00	688,00
1.68	308	kancelária	44,00	48,00	2 112,00
1.69	310	sociálne zariadenia	19,00	10,00	190,00
1.70	311	komora upratovačky	2,00	10,00	20,00
1.71	312	sociálne zariadenia	21,00	10,00	210,00
1.72		schodisko	42,00	10,00	420,00
1.73		chodby	61,00	10,00	610,00
objekt č. 978 celková výmera			2 881,00		52 542,00
2.	Objekt č. 973				
	č.	č.m.			
2.1	1.42-1	laboratórium	63,97	33,00	2 111,01
2.2	1.42-2	laboratórium	18,98	33,00	626,34
2.3	1.42-3	chodba	7,20	10,00	72,00
2.4	1.42-4	laboratórium	14,68	33,00	484,44
2.5	1.45	schodisko	15,86	10,00	158,60
2.6	1.46	laboratórium	17,81	33,00	587,73
2.7	1.47	sociálne zariadenie WC ženy	4,32	10,00	43,20
2.8	1.48	sociálne zariadenie WC muži	3,59	10,00	35,90
2.9	1.49	kancelárske priestory	6,76	48,00	324,48

	2.10	1.50	laboratórium	12,67	33,00	418,11
	2.11	1.61	chodba	61,91	10,00	619,10
	2.12	1.62	kancelárske priestory	19,48	48,00	935,04
	2.13	1.66-1	kancelárske priestory	39,94	48,00	1 917,12
	2.14	1,66-2,3	skladové priestory	25,71	12,00	308,52
	2.15	0.20	skladové priestory	9,96	12,00	119,52
	2.16	0.21	skladové priestory	8,89	12,00	106,68
	2.17	0.33	skladové priestory	19,30	12,00	231,60
	2.18	0.34	skladové priestory	20,07	12,00	240,84
	2.19	0.36	skladové priestory	56,20	12,00	674,40
	2.20	0.37	skladové priestory	18,56	12,00	222,72
	2.21	0.38	skladové priestory	22,98	12,00	275,76
	2.22	0.39	skladové priestory	11,64	12,00	139,68
	2.23	0.42	schodisko	15,86	10,00	158,60
	2.24	0.43	skladové priestory	11,63	12,00	139,56
	2.25	0.44	chladiareň	18,89	12,00	226,68
	2.26	0.46	chladiareň	3,11	12,00	37,32
	2.27	0.47	chladiareň	3,25	12,00	39,00
	2.28	0.48	chladiareň	3,29	12,00	39,48
	2.29	0.49	chladiareň	10,62	12,00	127,44
	2.30	0.50	chladiareň	11,91	12,00	142,92
	2.31	0.51	skladové priestory	16,25	12,00	195,00
	2.32	0.55	chladiareň	4,77	12,00	57,24
	2.33	0,56	miestnosť pre zásobník pary	15,60	12,00	187,20
objekt č. 973 celková výmera				595,66		12 003,23
3.	Pozemok - zastavaná plocha					
	3.1		časť pozemku na parcele č. 5292/88	270,00	9,00	2 430,00
pozemok - zastavaná plocha celková výmera				270,00		2 430,00
4.	Objekt č. 972					
	4.1		časť plochy na propagačné tabule	2	80,00	160,00
objekt č. 972 celková výmera				2		160,00
Celková výmera predmetu nájmu				3 748,66		67 135,23