

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. zmluvy prenajímateľa: 39/140/2022

č. zmluvy nájomcu: 24/2022

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola elektrotechnická (SOŠE)

Sibírska 1

917 01 Trnava

v zastúpení

RNDr. Ing. Iveta Bakičová – riaditeľka

IČO: 17055385

DIČ: 2021134071

IČ DPH: SK2021134071

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000496204/8180

IBAN: SK64 8180 0000 0070 0049 6204

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Úrad jadrového dozoru Slovenskej republiky

Bajkalská 27

P.O.Box 24

820 07 Bratislava 27

v zastúpení

Ing. Marta Žiaková, CSc. – predsedníčka úradu

Zodpovedná osoba za vecné plnenie zmluvy:

(ďalej len **nájomca**)

IČO: 30844185

DIČ: 2020869224

IČ DPH: nie je platiteľ

Mgr. Miriam Vachová

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, Starohájska 10, Trnava (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 1. 7. 2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v okrese Trnava, v obci Trnava, v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 5017 na parcele č. 5292/82, súpisné číslo 5945. Predmetná nehnuteľnosť je umiestnená 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** – miestnosti č. 009a a 009b na prvom nadzemnom podlaží v 13-podlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe nebytového priestoru **80 m²** (m.č. 009a) a **14 m²** (m.č. 009b) a miestnosť č. 711 na ôsmom nadzemnom podlaží v 13-podlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe nebytového priestoru **40 m²**, **spolu** o celkovej rozlohe **134 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z:
 - miestnosť č. 009 z dvoch miestností o rozlohe 80 m² (m.č. 009/a) a 14 m² (m.č. 009/b)
 - miestnosť č. 711 z dvoch miestností o rozlohe 20 m² a 12 m² a priestorov príslušenstva (vstupná chodba, WC, sprcha) o rozlohe 8 m².

Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, je vybavený elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.

- (04) Vnútročné 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 využívania pre potreby príručnej registratúry a registratúrneho strediska (ďalej len „**účel nájmu**“).
- (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) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m² prenajatej plochy nebytového priestoru za rok je 50,00 € bez DPH.
- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (134 m²) za jeden kalendárny rok činí 6 700,00 € bez DPH (výpočet: 50,00 € x 134 m² = 6 700,00 €). Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden mesiac je 558,33 € bez DPH.
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, sú stanovené vo výške 294,00 € bez DPH za mesiac vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. 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.
- (04) Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (01) a (02) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (03) tohto článku. Celková cena nájmu za jeden mesiac je **852,33 € bez DPH (slovom: osemstopäťdesiatdva EUR tridsaťtri centov bez DPH)**. Táto cena je konečná. K cene sa nebude pripočítavať DPH.

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 nájomcu s úhradou faktúry je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania podľa § 369a Obchodného zákonníka, a to v sadzbe ustanovenej podľa § 1 ods. 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení nariadenia vlády SR č. 303/2014 Z. z.

- (04) Lehota splatnosti faktúr je 30 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, 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 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. 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 1 000,00 €.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia proti krádeži si môže zabezpečiť nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu alebo jeho poškodením nepredvídateľnou živelnou pohromou (požiar, povodeň); zodpovedá za škodu vzniknutú nájomcovi v prípade, ak ku škode došlo v dôsledku porušenia právnej povinnosti prenajímateľa.
- (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 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,
 - f/ zánikom predmetu nájmu.
- (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 jeden mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 3 ods. (04),
 - 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 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:
- Príloha č. 1 Kalkulačný list výpočtu nákladov
 - Príloha č. 2 Súhlas Trnavského samosprávneho kraja s uzatvorením Zmluvy o nájme nebytových priestorov.
- (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) Účastníci tejto zmluvy berú na vedomie skutočnosť, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v Centrálnom registri zmlúv podľa § 5a ods. 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- (07) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvné prejavy sú určité a zrozumiteľné, zmluvu si prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
- (08) 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. Marta Žiaková, CSc.
predsedníčka úradu

Príloha č. 1

Kalkulačný list výpočtu nákladov (ceny bez DPH)

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Spotreba elektrickej energie: | 75,18 € / mesiac |
| Spotreba tepla: | 93,97 € / mesiac |
| Spotreba vody: | 0,26 € / mesiac |
| Spotreba dažďovej vody: | 1,39 € / mesiac |
| Komunálny odpad: | 0,43 € / mesiac |
| Správna réžia: | 122,77 € / mesiac |

| | |
|---------------|-------------------------|
| Spolu: | 294,00 € /mesiac |
|---------------|-------------------------|