

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 04 /2016

Zmluvné strany

**A. Stredná odborná škola Jozefa Čabelku**

Bernolákova 383/10

90851 Holíč

Zastúpená :

Ing. Jozefom Pavlíkom, riaditeľom školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

IČO: 00162400

DIČ: 2021065629

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK5781800000007000494778

SK3281800000007000494743

**B. Alžbeta Harabová**

Hollého 857/32

90851 Holíč

zastúpená: p. Alžbetou Harabovou

(ďalej len **nájomca**)

IČO: 35496908

DIČ: 55127017

Bankové spojenie: SLSP

Číslo účtu: 0250791714/0900

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 nájmu 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 Holíč, zapísanú v Liste vlastníctva č. 1190 ako dom súp. č. 383 na parcele č. 11. Nehnuteľnosť je umiestnená na Bernolákovej ul. č. 383, 908 51 Holíč. 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** – bufet, nachádzajúci sa v miestnosti č. 0027 na 1. poschodí hlavnej budovy školy v dvojpodlažnom dome, špecifikovanom v odseku (01) tohto článku, o celkovej rozlohe 21 m<sup>2</sup> (ďalej len „**predmet nájmu**“) a sociálne priestory 3 m<sup>2</sup>.
- (03) Predmet nájmu pozostáva z 1 miestnosti o rozlohe 21 m<sup>2</sup> s elektrickou a vodovodnou prípojkou a elektrickým osvetlením. Predmet nájmu je oddelený a uzamykatelný so vstupom z chodby a prenájmu sociálnych priestorov 3 m<sup>2</sup>.
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom zriadenia bufetu pre žiakov a zamestnancov SOŠ Jozefa Čabelku Holíč. Fotokópia živnostenského listu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny

údajov uvedených v živnostenskom liste je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.

- (06) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zväzuje 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 1.9.2016 do 30.6.2021** v čase školského vyučovania, t.j. 10 mesiacov v roku – september – jún.

## Článok 3

### Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytových priestorov je vo výške 12,- €/m<sup>2</sup>/rok, priestorov príslušenstva vo výške 6,- €/mesiac.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, zrážkové úhrny, odpisy budovy, poistenie budovy, náklady na údržbu, odvoz smetia, upratovanie, ostatné náklady (inercia), sú vo výške 19,60 € za mesiac (slovom Devätnásť Eur, 60 centov), vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúce sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom 01 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu 21 m<sup>2</sup> a sociálne priestory za jeden kalendárny mesiac činí 31,20 € (slovom Tridsaťjedna Eur, 20 centov), výpočet jednotlivých uvedených nákladov je pripojený na kalkulačnom liste.
- (04) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je 50,80 € (slovom Päťdesiat Eur, 80 centov).
- (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 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 podľa časového harmonogramu prenájmu nájomcom využívané okrem mesiacov júl a august.
- (02) Úhrada ceny nájmu za obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od 1.9.2016 – 30.9.2016 v čiastke 31,20 € (Tridsaťjedna Eur, 20 centov) spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 19,60 € (slovom Devätnásť Eur, 60



centov) činí spolu 50,80 € (slovom Päťdesiat Eur, 80 centov) sú splatné podľa splatnosti faktúr vystavených nájomcom.

- (03) 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. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.

## 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. (5) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby 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) Vnútročné 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 t.j. 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 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 jednotlivito v čiastke do 995,81 €
- (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, 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 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) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ



plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.

## Článok 6 Osobitné dojednania

Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, v ktorom 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:
- Uplynutím dojednanej doby nájmu
  - Vzájomnou dohodou
  - Zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
  - Vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. (02) tohto článku
  - 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:
- Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
  - 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. (04)
  - Nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
  - 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
  - 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
- Stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
  - Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
  - Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (04) Výpovedná lehota je jeden mesiac, 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 riadi 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:
- fotokópia živnostenského listu
  - 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 po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a podpise obidvoch zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- (06) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeho rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa - Trnavský samosprávny kraj.

V Holíči dňa 28. 06. 2016

v. r.

.....  
Prenajímateľ

v. r.

.....  
Nájomca