

## Nájomná zmluva č. 7/17

### Zmluvné strany

#### **Stredná odborná škola poľnohospodárstva a služieb na vidieku**

So sídlom: Zavorská 9, 917 28 Trnava  
Zastúpenie: Ing. Ľudovít Škrabák, riaditeľ školy  
(ďalej len **prenajímateľ**)  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: 70 0049 4938/8180  
IBAN: SK05 8180 0000 0070 0049 4938  
Číslo účtu: 70 0049 4946/8180  
IBAN: SK80 8180 0000 0070 0049 4946  
IČO: 162451  
DIČ: 2021147392

a

#### **ART Projekt s.r.o.**

So sídlom: Zavorská 9, 917 28 Trnava  
Zastúpenie: Ing. Tomáš Kalivoda, konateľ spoločnosti  
Ing. Peter Horváth, konateľ spoločnosti  
Ing. arch. Zuzana Horváthová, konateľka spoločnosti  
(ďalej len **nájomca**)  
Bankové spojenie: Tatra banka Trnava  
Číslo účtu: 2624824285/1100  
IČO: 1070904692  
DIČ: 2022659672  
Právna forma: Spoločná zmluva o založení spoločnosti  
s ručením obmedzením ART PROJEKT s.r.o.  
podpísaná spoločníkmi zo dňa 7.7.2008

uzatvorili v súlade so zákonom č.116/1990 Zb. o nájme  
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov

#### Čl.I.

#### Predmet a účel nájmu

1. 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 Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 8400. Nehnuteľnosť je umiestnená na Zavarskej ulici č.9, 917 28 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.
2. V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu dve kancelárie o rozmeroch 6,50x3,60m a 6,50x3,40m m, tj. 45,50 m<sup>2</sup> a WC o rozmeroch 1,60x0,80m, tj. 1,3 m<sup>2</sup> na bloku A1 – prízemie č.41 a 42, súpisné číslo 5840, na parcele č.5724, orientačné číslo 9. celková výmera prenajatej plochy je 46,80 m<sup>2</sup>.  
Ďalej 2 parkovacie miesta pre dve osobné vozidlá o výmere 26 m<sup>2</sup> plochy na parcele č.5722
3. Predmet nájmu tvoria dve kancelárie, ktoré sú vykurované, s dodávkou pitnej vody, odkanalizované, s elektrickými rozvodmi a splachovacie WC.
4. Kancelárie budú slúžiť na vypracovanie projektovej dokumentácie stavieb.
5. 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, žiakov a návštevy.

## ČI.II.

### Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 1.01.2018 do 31.12.2020 .

## ČI.III.

### Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na výške nájomného nasledovne:
  - a) Kancelária **15,30 € za m<sup>2</sup> prenajatej plochy**, t.j. **696,15 € ročne** (šesťstodeväťdesiatšesť 15/100 €), **58,01 € mesačne** (päťdesosem 1/100 €) **a 174,04€ štvrťročne** (stosedemdesiatštyri 4/100 €)
  - b) Sociálne zariadenie **20,- € ročne** (dvadsať €) **1,66 € mesačne** (jedno 66/100€) **a 5,-€ štvrťročne** (päť €) .
  - c) Parkovacie miesta **12,- € za m<sup>2</sup> prenajatej plochy** ,t.j. **312,-€ ročne**(tristodvanásť€), **78,-€ štvrťročne**(sedemdesiatosem €), **26,- € mesačne** t.j.(dvadsaťšesť €)  
Prenájom spolu: **1028,15 € ročne**
  - d) Rozúčtovanie nákladov na kancelárie: **655,87 € ročne**  
**56,655 € mesačne**

Z toho:

- elektrická energia

$$118,50 \text{ kWh} \times 0,1317\text{€} \times 12 \text{ mes.} = 187,2774 \text{ € ročne}$$

$$15,606 \text{ € mesačne}$$

- kúrenie 6,3512€ / m<sup>2</sup>

$$46,90 \text{ m}^2 \times 6,3512 \text{ €} = 297,87 \text{ € ročne}$$

$$234,8225 \text{ € mesačne}$$

- vodné a stočné

$$20 \text{ m}^3 / \text{osoba} / \text{rok v kancelárskych priestoroch}$$

$$3 \text{ osoby} \times 20 \text{ m}^3 = 60 \text{ m}^3 \times 2,1653\text{€} = 129,918 \text{ € ročne}$$

$$10,827 \text{ € mesačne}$$

- komunálny odpad: 0,22 € / m<sup>2</sup>

$$46,90 \text{ m}^2 \times 0,22 = 10,32 \text{ € ročne}$$

$$0,86 \text{ € mesačne}$$

- daň z nehnuteľnosti: 0,65 €/ m<sup>2</sup>

$$46,90 \text{ m}^2 \times 0,65 = 30,48 \text{ € ročne}$$

$$2,54 \text{ € mesačne}$$

e) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu 2% za kalendárny rok, o ktorý sa upraví cena nájmu

#### ČI.IV.

##### Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za kancelárie, sociálne zariadenie a parkovacie miesta štvrťročne vo výške **257,04€ štvrťročne** (dvestopäťdesiatsedem 4/100 €) do konca prvého mesiaca v štvrťroku.



2. Úhrada nájomného bude vykonaná na základe vystavenej faktúry so 14 dňovou splatnosťou, bezhotovostným platobným stykom na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH ceny nájmu budú fakturované bez DPH.
3. Energie a služby sú počítané z celkovej úhrady od dodávateľov a prepočítané na  $m^2$  prenajatej plochy, vodné je počítané podľa Vyhl.č.397/03 Z.z. a ceny určenej úradom pre reguláciu cien a sieťových odvetví.
4. Úhrada energií a služieb bude fakturovaná štvrťročne so 14 dňovou splatnosťou.

#### Čl.V.

#### Vzájomné práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku I. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na uvedený účel a výhradne za podmienok tejto zmluvy dohodnutých v článku I. tejto zmluvy. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potreby opráv a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivu v čiastke do 1,000,- €.
5. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu.

6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
7. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, to je po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
8. Nájomca zodpovedá pri užívaní predmetu nájmu za plnenie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, noriem na úseku ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnej ochrany ako i príslušných hygienických predpisov.

#### Čl.VI.

##### Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká:
  - a) vzájomnou dohodou
  - b) skončením nájmu podľa čl.II tejto zmluvy
  - c) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
  - d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods.2 tohto článku
  - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.3 tohto článku
2. 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, ods.2 tejto zmluvy alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, ods.3,
  - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok,

- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, čo bráni užívaniu predmetu nájmu,
  - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
3. 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 tejto zmluvy
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca po doručení výpovede druhej strane.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## ČI.VII.

### Záverečné ustanovenia

1. 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.
2. Túto zmluvu je možné meniť iba písomnými dodatkami po dohode oboch zmluvných strán.
3. Prílohou tejto zmluvy je fotokópia živnostenského listu.
4. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch strán a účinnosť po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Trnave dňa: 21. 12. 2017



.....  
prenajímateľ



.....  
nájomca

Stredná odborná škola  
poľnohospodárstva a služieb na vidieku  
Zavarská 9, 917 28 Trnava  
IČO: 162451 DIČ: 2021147392