

Nájomná zmluva č. 2/2023-K

Zmluvné strany:

Stredná odborná škola poľnohospodárstva a služieb na vidieku, Zavorská 9, Trnava

Sídlo: Zavorská 9, 917 28 Trnava

Zastúpená: Ing. Ivan Tománek, riaditeľ školy

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK05 8180 0000 0070 0049 4938

IBAN: SK80 8180 0000 0070 0049 4946

IČO: 00 162 451

DIČ: 2021147392

Neplatca DPH!

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Emil Česnek – T E R M O T E S T

Sídlo: Juraja Slotu 9, 917 01)Trnava

IČO: 11 90 45 00

(ďalej len „nájomca“)

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 Zavorskej 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:
 - a) nebytový priestor s celkovou výmerou prenajatej plochy 19,24 na 1. NP bloku B, súpisné číslo 5840, orientačné číslo 9, na parcele č. 5724,
 - b) nebytový priestor s celkovou výmerou prenajatej plochy 19,24 na 3. NP bloku B, súpisné číslo 5840, orientačné číslo 9, na parcele č. 5724.
3. Predmet nájmu tvorí jedna miestnosť, ktorá je čiastočne vykurovaná, s elektrickými rozvodmi, dodávkou pitnej vody, kanalizáciou, s vlastnou chodbou a toaletou umiestnená na 1. poschodí a rovnaký priestor umiestnený na 3. poschodí.
4. Nebytový priestor bude slúžiť najmä ako kancelársky a skladový priestor.
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.

Čl. II

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 01.01.2023 do 31.12.2023.

Čl. III

Cena nájmu

1. Cenu nájmu tvorí nájomné podľa bodu 2 tohto článku a ďalších nákladov súvisiacich s prenájomom priestoru podľa bodu 3 tohto článku. Cena bola stanovená dohodou, v zmysle zákona o cenách č. 18/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov, v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom TTSK a internou smernicou prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na celkovej výške nájomného **1038,96 EUR ročne**, z toho za priestor na 1. poschodí ($19,24 \text{ m}^2 \times 27 \text{ eur/m}^2$) 519,48 EUR ročne, a za priestor na 3. poschodí ($19,24 \text{ m}^2 \times 27 \text{ eur/m}^2$) 519,48 EUR ročne t. j. spolu 259,74 EUR štvrťročne (slovom: dvestopäťdesiatdeväť eur 74/100 štvrťročne).
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na ďalších nákladoch súvisiacich s prenájomom priestorov na 1. poschodí a 3. poschodí v celkovej výške **1 062,66 EUR ročne**, z toho:
 - a) elektrická energia
 $40 \text{ kWh} \times 0,28786 \text{ EUR} \times 12 \text{ mesiacov} \times 2 = 276,34 \text{ EUR ročne}$,
t. j. 69,09 EUR štvrťročne,
 - b) vykurovanie (vykurovaná plocha)
 $19,24 \text{ m}^2 \times 2 \times 13,4791 \text{ EUR} = 518,68 \text{ EUR ročne}$,
t. j. 129,67 EUR štvrťročne,
 - c) vodné a stočné
 $20 \text{ m}^3 / \text{osoba} / \text{rok}$
 $20 \text{ m}^3 \times 2 \text{ osoby} \times 2,3901 \text{ EUR} = 95,60 \text{ EUR ročne}$,
t.j. 23,90 EUR štvrťročne,
 - d) komunálny odpad
 $19,24 \text{ m}^2 \times 0,76 \text{ EUR} \times 2 = 29,24 \text{ EUR ročne}$,
t. j. 7,31 EUR štvrťročne,
 - e) daň z nehnuteľností
= 41,52 EUR ročne,
t. j. 10,38 EUR štvrťročne,
 - f) mzdy a poisťné
= 101,28 EUR ročne,
t.j. 25,32 EUR štvrťročne
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ceny uvedené v bode 3. tohto článku sú minimálne a budú sa zvyšovať pri ich zmene, napr. pri zvýšení cien zo strany dodávateľov. V súlade s Čl. IX, bod 9.3.2. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja, podpisom tejto zmluvy prenajímateľ potvrdzuje svoj súhlas s takýmito zmenami. Zmeny cien prenajímateľ oznámi nájomcovi osobitným listom.

Čl. IV

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za nebytové priestory podľa Čl. III bod 2. tejto zmluvy, za kalendárny štvrťrok vopred, vo výške 259,74 EUR štvrťročne, do konca prvého mesiaca v štvrťroku.
2. Úhrada nájomného bude realizovaná bezhotovostným platobným stykom na účet prenajímateľa, na základe vystavenej faktúry, so splatnosťou 14 dní.
3. Spotreba energií a služieb je stanovená kvalifikovaným odhadom. Počítané sú z celkovej úhrady od dodávateľov a prepočítané na m^2 prenajatej plochy, vodné a stočné je počítané v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 397/03 Z. z., v znení neskorších predpisov a cenami určenými Úradom pre reguláciu cien a sieťových odvetví.
4. Úhrada ďalších nákladov súvisiacich s prenájomom podľa Čl. III bod 3., bude realizovaná bezhotovostným platobným stykom vo výške 265,67 EUR, s prihliadnutím na Čl. III bod 4. tejto zmluvy, za kalendárny štvrťrok vopred, na účet prenajímateľa, na základe vystavenej faktúry, so splatnosťou 14 dní.

Čl. V

Vzájomné práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa Čl. I tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na uvedený účel a výhradne za podmienok tejto zmluvy dohodnutých v Čl. I tejto zmluvy. Nájomca je povinný oznámiť prenájimateľovi potreby opráv a umožniť prenájimateľovi 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 200,- EUR.
5. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, prenájimateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenájimateľovi 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 prenájimateľa, 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 – uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
 - c) zánikom nájomcu alebo prenájimateľa,
 - d) vypovedaním zmluvy zo strany prenájimateľa podľa bodu 2. tohto článku,
 - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa bodu 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 a ďalších nákladov súvisiacich s prenájomom v zmysle Čl. III a Čl. IV tejto zmluvy,
 - c) nájomca v prenajatom priestore 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 prenájimateľa,
 - f) predmet nájmu sa stane nespôsobilý na dohovorené užívanie.
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) prenájimateľ 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 nasledujúceho 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.

Čl. 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 výpisu zo živnostenského registra.
4. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa so zmluvou dôkladne oboznámili, jej obsahu porozumeli a zhodne vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch strán a účinnosť po vydaní súhlasného stanoviska Trnavským samosprávnym krajom.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

V Trnave, dňa 28.9.2022

V Trnave, dňa 28.9.2022

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

..... V.I.
Emil Česnek

..... V.I.
Ing. Ivan Tománek
riaditeľ školy