

# Nájomná zmluva č. 4/2020-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 nebytový priestor s celkovou výmerou prenajatej plochy 19,24 na 1. 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.
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 01.02.2021 do 31.12.2022.

## 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 (19,24 m<sup>2</sup> x 23 eur/m<sup>2</sup> **442,52 EUR ročne**, t. j. 110,63 EUR štvrťročne (slovom: jednostodesať eur 63/100 štvrťročne).
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na ďalších nákladoch súvisiacich s prenájomom v celkovej výške **275,56 EUR ročne**, z toho:
  - a) elektrická energia  
40 kWh x 0,19320 EUR x 12 mesiacov = 92,74 EUR ročne,  
t. j. 23,18 EUR štvrťročne,
  - b) vykurovanie  
19,24 m<sup>2</sup> x 5,9188 EUR = 113,88 EUR ročne,  
t. j. 28,47 EUR štvrťročne,
  - c) vodné a stočné  
20 m<sup>3</sup> / osoba / rok  
20 m<sup>3</sup> x 1 osoba x 2,2735 EUR = 45,47 EUR ročne,  
t. j. 11,37 EUR štvrťročne,
  - d) komunálny odpad  
19,24 m<sup>2</sup> x 0,22 EUR = 4,23 EUR ročne,  
t. j. 1,06 EUR štvrťročne,
  - e) daň z nehnuteľností  
19,24 m<sup>2</sup> x 1,00 EUR / m<sup>2</sup> = 19,24 EUR ročne,  
t. j. 4,81 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 nebytový priestor podľa Čl. III bod 2. tejto zmluvy, za kalendárny štvrťrok vopred, vo výške 110,63 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<sup>2</sup> 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 68,89 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. Prenajíateľ 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 prenajíateľovi potreby opráv a umožniť prenajíateľovi vykonanie týchto opráv.
3. Prenajíateľ 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 500,- EUR.
5. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, prenajíateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajíateľovi 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 prenajíateľa, 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 prenajíateľa,
  - d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajíateľa podľa bodu 2. tohto článku,
  - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa bodu 3. tohto článku.
2. Prenajíateľ 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 prenájmom 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 prenajíateľa,
  - 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) prenajíateľ 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 prenajíateľovi 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 4.1.2021

V Trnave, dňa 4.1.2021

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....  
Emil Česnek

.....  
Ing. Ivan Tománek  
riaditeľ školy