

Zriaďovateľ:



Stredná odborná škola regionálneho rozvoja

Rakovice 25 | 922 08 Rakovice | Slovenská republika

Zmluva o nájme kancelárskych priestorov **č. 1 /2021**

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola

regionálneho rozvoja,
Rakovice 25
922 08 pošta Veselé
zastúpená
Ing. Máriou Múdrrou
riaditeľkou školy
/ďalej len prenajímateľ/

IČO: 159 174

DIČ: 2020530677

IČ DPH: SK2020530677

Bank.spoj. Štátna pokladňa

Číslo účtu:

SK8081800000007000497274

B. JUKKA SK, s.r.o

So sídlom
922 08 Rakovice 24
zastúpená
p. Lumírom Gabrielom
konateľom spoločnosti

IČO: 36520101

IČ-DPH: SK 2020998485

Bank.spoj. ČSOB Uh.Hradište

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

Článok 1

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 Rakovice, zapísanú v Liste vlastníctva č. 333, na parcele č. 2/3 – zastavaná plocha – nový internát, súpisné číslo 24, 922 08 Rakovice. Nehnuteľnosť je umiestnená v areáli SOŠ RR Rakovice. 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 Kancelársky priestor – kanceláriu, špecifikovanú v odstavci /1/ tohto článku, o celkovej rozlohe 25 m² s príslušenstvom o rozlohe 10 m²/ďalej len „**predmet nájmu**“ na vykonávanie jeho podnikateľskej činnosti kúpa predaj tovaru v rozsahu voľnej živnosti - predaj stromkov.
3. Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti o rozlohe 3,5 m x 7,14 m a WC s prístupovou chodbou o výmere 10 m². Predmet nájmu je vykurovaný, je napojený na inžinierske siete - el.energia, voda.
4. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.

5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností /sídlo spoločnosti na území SR/
Výpis z obchodného registra a žiadosť o prenájom sú prílohami tejto nájomnej zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
6. 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 a pod.

Článok 2

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na dobu od 01.01.2021 do 31.12.2022.
2. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr 5 dní pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3

Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m² prenajatej plochy kancelárie za rok je 12,00 € /slovom dvanásť eur / bez DPH a cena za 1 m² príslušenstva je 3,00 €/1 m² za rok bez DPH.
2. V súlade s odstavcom /1/ tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu /25 m²+ 10 m² / za jeden kalendárny rok činí 330,00 € / výpočet:
 $25 \times 12 = 300,00 + 10 \times 3 = 30$ spolu 330,00 € bez DPH za rok t.j. 27,50 € bez DPH za mesiac.
3. Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac , tzv. cena nájmu + služby činí 27,50 + 20,00 € spolu 47,50 € bez DPH mesačne /slovom štyridsaťsedem euro 50 centov/.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nájomné na základe vystavenej faktúry.
2. Úhradu ceny nájmu uskutoční nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto

zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ je platiteľom DPH, cena nájmu bude fakturovaná s DPH.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

1. 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.
2. 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 potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonávať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa /vlastníka objektu, t.j. Trnavského samosprávneho kraja/.
5. 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,- €.
6. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia /proti krádeži, živelným pohromám/ si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, /prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu/.
7. 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.
8. 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

Článok 6 Skončenie nájmu

1. **Nájomný vzťah zaniká:**
 - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b/ vzájomnou dohodou
 - c/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. /2/ tohto článku
 - d/ 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/ alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, ods./4/.
 - c/ nájomca 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 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.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace, pričom 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.

Článok 7 Záverečné ustanovenia

1. 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.
2. 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 a v znení neskorších predpisov.

3. Prílohami tejto zmluvy sú:
fotokópia Výpisu z obchodného registra nájomcu + cenová ponuka
4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a zverejnení sa na webovej stránke prenajímateľa.
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 Rakoviciach 04.01.2021

.....
prenajímateľ

.....
nájomca