

**Zmluva o nájme nebytových priestorov  
č. 01/2019**

Stredná odborná škola s vyučovacím jazykom maďarským Gyula Szabó 21 Dunajská Streda - Dunaszerdahely	
Datum:	3.9.2019
Číslo záznamu:	1584
Číslo spisu:	148
Podpis:	ky. vajda

**Zmluvné strany:**

**Stredná odborná škola s vyuč.jaz.mad'.**  
Ul.Gy.Szabó 21  
929 01 Dunajská Streda

IČO : 00654299  
DIČ : nie je platiteľom DPH  
Bank.spoj.: Štátna pokladnica

zastúpená **Ing. Angelikou Vajdaovou**, riaditeľkou školy  
(ďalej len **prenajímateľ**)

Číslo účtu : 7000495439/8180

a

**BROTHERSTAV, s.r.o.**  
Jasná 298/18  
929 01 Veľké Dvorníky  
zapísaná na Okresnom úrade v Dun.Strede  
odbor živnostenského podnikania  
zastúpený : László Dávidom  
pod reg.č.210-33259 (ďalej len **nájomca**)

IČO : 50145282

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 a účel nájmu**

- (01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom - Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len zriaďovateľ) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Dunajská Streda, zapísanú v liste vlastníctva č. 209 ako dom 414/9 na parcele č. 552/2, 552/4, 552/6. Nehnuteľnosť je umiestnená na Ul.Gy.Szabó 21, 929 01 Dunajská Streda. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“, je prenájomca (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedenými prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytový priestor** miestnosť na prízemí budovy s príslušenstvom /chodba, WC/ za účelom prevádzkovania bufetu a skladovania tovaru o celkovej rozlohe **12 m<sup>2</sup>** a o celkovej rozlohe príslušenstva **8 m<sup>2</sup>** (ďalej len "**predmet nájmu**").
- (03) Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti, vstupnej chodby, WC. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou a telefónnou prípojkou, je vybavený príslušným telefónnym a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Vnútročné zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenájomca dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k

zaisteniu ochrany predmetu nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa, študentov.

- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností - **prevádzkovania bufetu a skladovania tovaru** (ďalej len **účel nájmu**). Kópia Živnostenského listu nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (06) 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.

## Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.9.2019 do 30.06.2020.
- (02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

## Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena nájmu za 1m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je 110,00 EUR (slovom: jednotodesať EUR) a cena priestorov príslušenstva je vo výške 5,195 EUR (slovom: päť EUR jednotodeväťdesiatpäť centov) / za 1m<sup>2</sup> za rok.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo, poistenie majetku, daň z nehnuteľností sú vo výške 597,444 EUR (slovom: päťstodeväťdesiatsedem EUR štyristoštyridsaťštyri centov) / rok vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom (01+02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (20 m<sup>2</sup>) za jeden kalendárny rok činí 206,760 EUR (výpočet: 110,00 EUR x 12 m<sup>2</sup> = 1 320,00 EUR + 5,195 x 8 m<sup>2</sup> = 41,560 EUR = spolu 1 361,56 EUR).
- (04) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je 113,46 EUR (slovom: sedemnásť EUR dvadsaťtri centov).
- (05) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu. Ak miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2%, primerane sa výške inflácie upraví cena nájmu.

## Článok 4 Splatnosť nájomného s spôsob platenia



- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vždy do konca príslušného mesiaca pokladničke školy .
- (02) Úhradu cien nájmu vo výške 113, 46 EUR ( slovom: jednostotrinásť EUR štyridsaťšesť centov ) spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 49,79 EUR ( slovom: štyridsaťdeväť EUR sedemdesiatdeväť centov ) činí spolu **163,25 EUR ( slovom: jednostošešťdesiattri EUR dvadsaťpäť centov )** bude nájomca platiť bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH.
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné sa určí prepočtom z fakturovanej čiastky za celú budovu prostredníctvom prepočítacieho koeficientu – pomer celkovej prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

## 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, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (02) Nájomca je povinný používať predmet nájmu na svoje náklady (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu 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 zabezpečiť prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu 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) Vnútorne 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 a 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 jednotlivo v čiastke do 1 700 EUR /.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru 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 revíznych správ elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (10) Daň z nehnuteľností za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4 ods.(04) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

## Článok 6

### Skončenie nájmu

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**
- a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
  - b/ vzájomnou dohodou
  - c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
  - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. (02) tohto článku
  - e/ 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
- 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. (02) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4 ods.(04)
  - 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
- (03) **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 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 7

### 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 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.
- (03). Prílohami tejto zmluvy sú:  
1/ fotokópia Živnostenského listu  
2/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu  
3/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu nájmu
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (05) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a **účinnosť** po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
- (06) 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 Dunajskej Strede dňa 17.8.2019

Stredná odborná škola  
s vyučovacím jazykom maďarským  
Szakközépiskola  
Gyulu Szabó 21  
Dunajská Streda - Dunaszerdahely

*Jur. Tajch*

.....  
prenajímateľ

*[Signature]*  
**BROTHERSTAV, s.r.o.**

Jasná ulica 298/18, 929 01 Veľké Dvorníky  
IČO: 50145282 IČ DPH: SK2120186024

..... prevádzka .....  
ulica Gyulu Szabó 21, 929 01 Dunajská Streda  
nájomca