

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 1/2022**

Zmluvné strany

Stredná odborná škola strojnícka

so sídlom

Pplk. Pljusch'a 29

909 01 Skalica

zastúpená: Mgr. Katarínou Zelenkovou, riaditeľkou školy

IČO: 00893137

DIČ: 2021094097

Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

Číslo účtu: SK15 8180 0000 0070 0049 5340

/ďalej len **prenajímateľ**/

a

Juraj Ovečka, s.r.o.

so sídlom

Gorkého 1A/2618

909 01 Skalica

IČO: 51081237

DIČ: 2120599888

Bankové spojenie: SK4975000000004025079542

/ďalej len **nájomca**/

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

1.1. 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 Skalica, zapísanú v Liste vlastníctva č. 4750 súp. č.237 na parcele č. 1407/1. Nehnuteľnosť je umiestnená na ulici Pplk. Pl'jušťa 29, 909 01 Skalica. 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.

1.2. V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory** – miestnosť č. 3b – na prízemí v jednopodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci 1.1. tohto článku o celkovej rozlohe 14,25 m² a prístupovú časť chodby a spoločných priestorov s výmerou 10 m² (ďalej len predmet nájmu).

1.3. Predmet nájmu pozostáva z miestnosti č. 3b, prístupovej chodby a WC. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.

1.4. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaistieniu ochrany predmetu nájmu.

1.5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom **zriadenia bufetu** pre žiakov a zamestnancov Strednej odbornej školy strojníckej Skalica (ďalej len účel nájmu). Výpis zo živnostenského registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.

1.6. 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, návštevy a pod.

Článok 2

Doba nájmu

2.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 14.02.2022 do 30.06.2022.**

2.2. Na základe opatrení ÚVZ SR z dôvodu pandémie COVID-19 a v čase vyhlásenia núdzového stavu, počas ktorého bude vyučovanie na školách prerušené, nájomný vzťah nezaniká, nájomcovi nebude účtovaný nájom ani služby spojené s užívaním nájmu.

Článok 3

Cena nájmu

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za predmet nájmu **vrátane príslušenstva je 15,00 € /mesiac**, slovom: pätnásť eur.

3.2. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné, spotreba plynu, odpisy, správna réžia, teplo,

odpad, upratovacie práce sú v **mesačnej výške 29,13 €/mesiac**, slovom dvadsaťdeväť eur 13 centov, vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov /príloha č. 1/.

3.3. V súlade s odstavom 3.1 a 3.2 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu **za mesiac je 44,13 €**, slovom štyridsaťštyri eur a 13 centov.

3.4. Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je: <http://www.statistics.sk/> - navigačná mapa – ukazovatele ekonomického vývoja – spotrebiteľské ceny – jadrová a čistá inflácie – čistá inflácia - čistá inflácie v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok hodnotu 2 %, primerane sa o výšku inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4

Splatnosť nájmomného a spôsob platenia

4.1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu do 30.06.2022.

4.2. Úhrada ceny nájmu spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu uskutoční nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH. Splatnosť vystavenej faktúry, pokiaľ táto bude vystavená správne, je 14 dní odo dňa ich obdržania nájomcom.

4.3. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

5.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

5.2. 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. 1.5 tejto nájomnej zmluvy.

5.3. 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, atď.)

5.4. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.

5.5. 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.

5.6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do prenájmu tretej osobe len na základe písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. Trnavského samosprávneho kraja.

Článok 6 Skončenie nájmu

6.1. Nájomný vzťah zaniká:

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu
- b) vzájomnou dohodou
- c) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
- d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 6.2 tohto článku
- e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. 6.3 tohto článku

6.2. 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. 4.2
- c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok
- d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa

6.3. Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dohodnutého 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 zo zmluvy

6.4. Výpovedná lehota je 3 mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

6.5. 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

7.1. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto nájomnej zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie.

7.2. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto nájomnej zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.

7.3. 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.

7.4. Prílohami tejto zmluvy sú:

- a/ fotokópia živnostenského listu nájomcu,
- b/ výpočet jednotlivých nákladov.

7.4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

7.5. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a súhlase riaditeľa Úradu Trnavského samosprávneho kraja účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.

7.6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán .

V Skalici dňa 07.02.2022

prenajímateľ

nájomca

Výpočet jednotlivých nákladov

Pri internom výpočte kalkulácie vlastných nákladov na prenájom bufetu, chodby a spoločných priestorov sa bude vychádzať zo skutočných nákladov SOŠS Skalica na daný objekt, rozpočítaním podľa m² a spotreby na prenajaté priestory.

Elektrická energia

- 3 kWh/1 deň = 1,5 hod. prevádzky
- 3 kWh x 0,19 €/1 kWh x 20 dní prevádzky 11,40 €/mesiac

Vodné

- pr. 30 l vody denne x 20 dní prevádzky
- = 600 l = 0,6 m³/mesiac x 1,2162 €/m³ 0,73 €/mesiac

Stočné

- 0,6m³ x 1,1982 €/m³ 0,72 €/mesiac

Odpisy

- ročné odpisy 656,04 € : 365 : 784,71 m² plocha x 24,25 m² prenajatá plocha x 20 dní 1,11 €/mesiac

Odpad

- podľa výmeru MESTA Skalica 920,53€:12 mesiacov:26 ľudí=2,950€/mesiac
- Predpoklad 1 zamestnanec x 2,950€/človek/mesiac:2 1,48 €/mesiac

Podiel nákladov v správnej réžii

(upratovanie, správna réžia)

1,50 €/mesiac

Teplo

- ročné N na kúrenie v objekte školy 16 692,73 € , rozmer vykurovanej plochy je 2 768,13 m²
- 16 692,73 € : 12 mesiacov : 2 768,13 m² vykurovacej plochy x 24,25 m² prenajatej plochy

12,19 €/mesiac

S P O L U

29,13 €/mesiac

V Skalici dňa 07.02.2022

Vypracovala: Monika Mihálová, v.r.

Schválil: Mgr. Katarína Zelenková, v.r.