

# **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 8/2012**

## **/kancelárske priestory/**

### **Zmluvné strany**

**Stredná odborná škola technická, F. Lipku 2422/5, Hlohovec**

so sídlom

F. Lipku 2422/5

920 01 Hlohovec

zastúpená

**Ing. Oľgou Kropelovou, riaditeľkou školy**

**(ďalej len prenajímateľ)**

IČO : orč: 17050324

DIČ : SK 2021268535

Bankové spojenie:

Číslo účtu :

a

### **Jozef Púček KVALEPS**

so sídlom

Ul. Fr. Lipku č. 3

920 01 Hlohovec

zastúpená

**p. Jozefom Púčekom**

živnostníkom

zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu v Hlohovci

č.Žo – 2003/02874/2/VT, č. živ. reg. 203-1044

Obvodný úrad Trnava

č.ObU– TT-OZP1-2012/06593-2, živ. reg. 203-1044

IČO : 18032745

DIČ : SK 1031988672

Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa Hlohovec

Číslo účtu :

(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**

01/ 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 Hlohovec, zapísanú v Liste vlastníctva č. 5161 ako dom súp. č. 2169 na parcele č. 2769/1. Nehnuteľnosť je umiestnená na F. Lipku 2422/5, Hlohovec. 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.

- 02/ V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory** – miestnosť č. 1 /903000/, prvom nadzemnom podlaží v päťpodlažnom dome špecifikovanom v odstavci /01/ tohto článku v celkovej rozlohe **13,14 m<sup>2</sup>** – skladové priestory /ďalej len „**predmet nájmu**“/.
- 03/ Predmet nájmu pozostáva zo **skladových priestorov**. Predmet nájmu je vykurovaný, s elektrickou prípojkou a je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu je súčasťou budovy VMV, so spoločným vchodom pre žiakov PV.
- 04/ 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, taktiež je vybavený inventárom SOŠT - vid'. príloha.
- 05/ Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi výlučne pre výkon skladovej činnosti **vlastnej firmy..**  
Fotokópia Výpisu Živnostenského listu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov 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, návštevy.

## Článok 2

### Doba nájmu

- 01/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.01. 2013** do **31. 12. 2017**.

## Článok 3

### Cena nájmu

- 01/ Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena **za 1 m<sup>2</sup>** prenajatej plochy za rok –  
Skladové priestory je **7,5000 €** /slovom: **Sedem eur päťdesiat centov**/ za
- 02/ V súlade s odsekom /01/ tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny rok činí **98,5500 €** /slovom: Deväťdesiat osem eur päťdesiat päť centov/  
/výpočet: **13,14 m<sup>2</sup> x 7,5000 €**/  
Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za **1 mesiac**, tzv. cena nájmu za mesiac je **8,24 €** /slovom: **Osem eur dvadsať štyri centov**/ za 1 mesiac a **8,21 €** /slovom: **Osem eur dvadsať jedna centov**/ x **11 mesiacov**.
- 03/ Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, správna réžia, atď. sú vo výške 79,5966 €, t.j. **79,60 € /rok** /slovom: **Sedemdesiat deväť eur šesťdesiat centov**/, 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 upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- 04/ Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. /1/ a /2/ tohto článku a ceny za služby podľa ods. /3/ tohto článku. Celková cena nájmu **za 1. mesiac 14,57 €** /slovom: **Štrnásť eur päťdesiat sedem centov**/ za jeden, **14,54 €** /slovom : **Štrnásť eur päťdesiat štyri centov**/

## Článok 4

### Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- 01/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne vopred.
- 02/ Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od **01. 01. 2013 do 31. 01. 2013** v čiastke **14,57 €**/slovom: : **Štrnásť eur päťdesiat sedem centov**/ za jeden mesiac je splatná na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ.
- 03/ Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke : **14,54 €**/slovom: : **Štrnásť eur päťdesiat štyri centov**/ k 1. dňu príslušného mesiaca nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- 04/ Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ je platiteľom DPH, ceny nákladov budú fakturované s DPH.

## 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 /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.
- 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 len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa /vlastníka objektu t. j. Trnavského samosprávneho kraja/. Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. 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 1 000 €.
- 06/ Poistenie vlastného vnútorného zariadenia /proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu a pod./ 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 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 revízných správ plynovej kotolne a elektroinštalácie a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- 10/ Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou ceny nájmu.

## Článok 6

### Osobitné dojednania

- 01/ Prenajímateľ súhlasí odplatne s umiestnením propagačnej tabule mena a loga firmy nájomcu na objekte o rozmere **0,40 m<sup>2</sup>**, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislative mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa. Úhrada bude uskutočnená jednorázovo na základe faktúry SOŠT v čiastke **33,2000 €** za rok. /slovom **Tridsaťtri Eur dvadsať centov** / vid'. Smernica TTSK č.28/2009 Čl. IX. odst. 9.11., pís. b/.  
/Výpočet **83,000 € /m<sup>2</sup> /rok x 0,40 m<sup>2</sup> /**

## Článok 7

### 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,
  - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, 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 predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa 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/ ak prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre 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 8

##### **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:  
a/ fotokópia Výpisu z obchodného registra Okresného súdu Trnava  
b/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
- 04/ Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi
- 05/ Zmluva nadobúda **platnosť** po podpise obidvomi zmluvnými stranami a súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- 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 Hlohovci dňa 11. 12. 2012

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca