

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.2/2020

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola technická

so sídlom
F. Lipku 2422/5
920 01 Hlohovec

IČO: 17050324

DIČ: 2021268535

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: SK8581800000007000495535

zastúpená

Ing. Oľgou Kropelovou,
riaditeľkou školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Cech zámočníkov a kovoobrábačov

so sídlom
Štefánika 3
920 01 Hlohovec

IČO: 37835807

DIČ: 2021720536

Bank. spoj.: SLSP a.s.

IBAN: SK8409000000005015159033

zastúpená

p. Jánom Maršalom

predsedom cechu

registrované MV SR ako záujmové profesijné združenie zámočníckych
a kovoobrábačských odborníkov – živnostníkov

Stanovy registrované zo dňa 19.01.2006 pod č. OVV/2-20/92-145-1

(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 prenájomca 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 ul. F. Lipku č. 2422/5, PSČ 920 01 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** – dielňu, chodbu a spoločné priestory , na prvom nadzemnom podlaží v päťpodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, v celkovej rozlohe **54,20 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z dielne č. 500001 o rozlohe **52,20 m²**. a chodby a spoločných priestorov o rozlohe **2,00 m²** Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu je súčasťou budovy VMV so samostatným vchodom.
- (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.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi výlučne pre výkon prác v dielni vlastnej firmy, ktorá sa zaoberá celoživotným vzdelávaním - výroba vzoriek vid' Stanovy (ďalej len „**účel nájmu**“).
Fotokópia Stanov Cechu zámočníkov a kovoobrábačov je prílohou tejto 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) Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu od 1.9.2020 do 31.8.2021.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov – priestory dielne za rok je **15,00 €** (slovom Pätnásť eur), nájomné za chodbu a spoločné priestory za 1 m² za rok je vo výške **8,00 €** (slovom Osem eur).

- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny rok činí **799,00 €** slovom **Sedemstodevät'desiatdeväť eur**.
(výpočet: $15,00 \text{ €} \times 52,2 \text{ m}^2 = 783,00 \text{ €}$ + chodba a spoločné priestory $8 \text{ €} \times 2,00 \text{ m}^2 = 16,00 \text{ €} = 799,00 \text{ €}$).
Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za **jeden** mesiac je **66,58 €** (slovom Šesťdesiatšesť eur 58/100).
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, správna réžia a pod. sú vo výške **105,13 €/mesiac** slovom Jednostopäť eur 13/100 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 upravia 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 je **171,71 €** slovom **Jednostosedemdesiatjeden eur 71/100**.

Článok 4

Splatnosť nájmného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne vopred.
Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od 01.09.2020 do 30.09.2020 v čiastke **171,71 €** slovom **Jednostosedemdesiatjeden eur 71/100** je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (02) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke **171,71 €** slovom **Jednostosedemdesiatjeden eur 71/100** sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca** nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (03) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.
- (04) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi po obdržaní mesačných zálohových faktúr, a zúčtovacej faktúry, ktorá bude zaslaná najneskôr do 30.4. nasledujúceho roka. Výška týchto výdavkov sa určí prepočtom z fakturovanej čiastky za celú

budovu k pomeru prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy. To isté platí i pri výpočte ostatných nákladov ako upratovanie, dezinfekcia, dezinsekcia alebo deratizácia a pod.

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 jednotlivito v čiastke do 1000 €.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) 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 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 mena a loga firmy nájomcu na objekte o rozmere **0,40 m²**, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa. Úhrada bude uskutočnená jednorázovo na základe faktúry SOŠT v čiastke **33,20 €** za rok (slovom: Tridsaťtri eur 20/100) vid' smernica TTSK č. 28/2009 čl. IX. odst. 9.11., písm. b (Výpočet **83,00 € / m² / rok x 0,40 m²**)

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/ 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:
- 1/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
 - 2/ fotokópia Stanov nájomcu
- (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

Škola odborná škola
technická
F.Lipku 2422/5, Hlohovec 920 01
-5-

.....
prenajímateľ

Čech zámok - s.r.o. Hlohovec 1
Štefánikova 3, 920 01 Hlohovec
P. O. BOX 41
IČO: 37 333 997, DIČ: 2021725533

.....
nájomca

Príloha č. 1 k Zmluve 2 /2020

Prenajímateľ : **SOŠ technická F. Lipku 2422/5, Hlohovec**

Nájomca : **Cech zámočníkov a kovoobrábačov, Štefánikova 3, 920 01 Hlohovec**

Kalkulácia nákladov platná od 01.09.2020

Priame náklady :

	54,20 m ²	€/m ²	Spolu
elektrina		1,4403	78,06
teplo		7,9062	428,52
vodné, stočné, daž. voda		3,6093	195,62
Spolu :			702,20
DPH :			140,44
Spolu s DPH :			842,64
Režijné náklady :			
komunálny odpad	0,92		49,86
daň z nehnuteľnosti	0,6093		33,02406
odpisy	0,175		9,49
ostatné	1,6235		87,99
platy 2 ekonómov	4,4005		238,51
Spolu :			1261,51

1251,51 €/rok : 12 mes. = 105,13 €/mes.

V Hlohovci dňa 04.08.2020

Vypracovala : Zuzana Biľová
ekonómka SOŠT

42

Stredná odborná škola
technická
F.Lipku 2422/5, Hlohovec 920 01
-5-

schválil : Ing. Oľga Kropelová
riaditeľka SOŠT