

Zmluva o nájme nebytových priestorov č.1356/2025

Zmluvné strany

**A. Stredná odborná škola technická,
Nová 5245/9, Piešťany**

so sídlom
Nová 5245/9
921 01 Piešťany

zastúpená

Mgr. Danielou Kulíkovou

riaditeľkou školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Michal Masár PRESMON

so sídlom
Žilinská 607/98
921 01 Piešťany

IČO: 891568

DIČ: 2020538113

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: SK32 8180 0000 0070 0049 4452

IČO: 52191052

DIČ: 1124958549

Bank. spoj.: Tatrabanka a.s.

Číslo účtu: SK73 1100 0000 0029 3075 7287

zapísaný v Okresný úrad Piešťany

č. Živ. registra: 320-19796

(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 Piešťany, zapísanú v Liste vlastníctva č. 6886 ako dom súp. č. 5245 na parcele č. 4809/3. Nehnuteľnosť je umiestnená na Novej ul. č. 5245/9, 921 01 Piešťany. 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 uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu stolárske dielne vrátane strojového vybavenia – č. P100 na prízemí v jednopodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku, o rozlohe **216 m²** a príslušenstva – vonkajšieho prístupového priestoru o rozlohe **32 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti. Predmet nájmu má elektrickú prípojku, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Priestory nemajú vlastné sociálne zariadenie (WC), prípojku vody ani kanalizáciu, neposkytuje sa vykurovanie a likvidácia odpadu. Tieto si zabezpečuje a prevádzkuje nájomca na vlastné náklady. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z Hospodárskej ulice.

- (04) Strojové vybavenie je uvedené v prílohe č.3. 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 za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností, konkrétne tesárstvo (ďalej len **účel nájmu**). Výpis zo živnostenského registra je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov tohto dokumentu 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 a pod.
- (07) Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov na kontrolu a odpis stavu vodomeru a prístup k hlavnému uzáveru vody.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 1.4. 2025 do 31.3.2026.
- (02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m² prenajatej plochy za rok je za dielňu 12,000 € (slovom dvanásť eur) a za príslušenstvo 7,8125 € (slovom sedem eur 81 centov), prenájom strojového vybavenia je 700 € za rok (slovom sedemsto eur).
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, réžiu, odpisy a daň z nehnuteľností sú vo výške 4149,97 €/rok vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde k zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí. Suma za elektrickú energiu je zálohová, skutočné náklady uhradí nájomca podľa skutočnej spotreby na základe podružných meračov a cien dodávateľa.
- (03) V súlade s odstavcom (01+02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny rok činí :
3542,00 € (výpočet 12,000 € x 216 m² + 7,8125 € x 32 m² + 700,00 €)
+ 4149,97 (cena za služby) = 7691,97 € (slovom sedemtisícšesťstodeväťdesiatjeden eur deväťdesiatsedem centov)
- (03) Celková cena nájomného a služieb za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je 641,00 € (slovom šesťstoštyridsaťjeden eur nula centov).

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne v mesačných splátkach vopred i v prípade, ak nie sú priestory nájomcom využívané.
- (02) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od 1.4. 2025 do 30.4.2025 v čiastke 641,00 € (slovom šesťstoštyridsaťjeden eur 0 centov) je

splatná k posledného dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.

- (03) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke 641,00 € (slovom šesťstoštyridsaťjeden eur 0 centov) sú **splatné** vždy **k 1. dňu príslušného mesiaca** nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (04) 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. Prenajímateľ nie je plátcu DPH.
- (05) Nájomca uhradí úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania po lehote splatnosti.

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.
- (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 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 1700,- €.
- (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.

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 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/ súpis strojového vybavenia
 - 4/ protokol o odovzdaní a prevzatí 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.

27. MAR. 2025

V Piešťanoch , dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Kalkulačný list ceny nájmu a výpočtu nákladov na predmet nájmu

Cena nájmu

Prenájom	Cena za 1 m ²	Plocha v m ²	Cena nájmu v €/rok
Prenájom dielne	12,000	216	2592,00
Prenájom soc. zariadení	7,8125	32	250,00
Prenájom strojového vybavenia			700,00
Nájomné za rok			3542,00
Mesačná splátka nájomného			295,17

Cena za služby

Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu	Ročné náklady v €	Mesačné náklady v €	Výpočet
			Mesačné vyúčtovanie na základe hodnôt podružného merača a dodávateľskej faktúry
Elektrická energia	2400,00	200,00	
Daň z nehnuteľností	895,80	74,65	
Odpisy	830,17	69,18	
Réžia	24,00	2,00	Paušálna sadzba
Náklady celkom	4149,97	345,83	

27. MAR. 2025

V Piešťanoch , dňa

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

Súpis strojového vybavenia

Inv.č.	Názov	Vstupná cena
SOP 4/262	Spodná stolová fréza	786,1
SOP 3/010/7	Hrúbkovacia fréza	761,67
SOP 3/011/7	Vŕtací stroj	222,3
SOP 4/265/5	Pásová píla	834,59
SOP 4/270/4	Odsávač pilín U1000	471,42
SOP 4/272/5	Pásová brúska DN-1	1121,95
SOP 4/276/5	Okružná píla - veľkopl. mat.	8295,16