

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2016

Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie v Holíči	
DORUČENÉ: 22-03-2016	RZ:
Č. spisu: 97/2016/G24	ZH-LU:
	Prílohy:
	Vybavuje:

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola Jozefa Čabelku
Bernolákova 383/10
908 51 Holíč
zastúpená
Ing. Jozefom Pavlíkom
riaditeľom školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

IČO: 00162400
DIČ: 2021065629
Bank. spoj.: Štátna pokladnica
IBAN:
SK5781800000007000494778
SK3281800000007000494743

a

**B. SR – Centrum pedagogicko - psychologického
poradenstva a prevencie**
SNP 32
908 51 Holíč
zastúpené
PhDr. Lenkou Látalovou, PhD.
štatutárnym zástupcom
(ďalej len **nájomca**)

IČO: 42160201
DIČ: 2022932142
IBAN: SK68 8180 0000 0070 0036 9547

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 Holíč, zapísanú v Liste vlastníctva č. 1190 ako dom súp. č. 383 na parcele č. 11. Nehnuteľnosť je umiestnená na Bernolákovej ul. č. 383/10, PSČ 908 51. 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 nebytové priestory – 1. poschodie prístavby školy špecifikovanej v odseku (01) a to 5 učební o rozlohe 63,24 m², 42,16 m², 53,04 m², 49,64 m² a 43,52 m² a 2 kancelárie o rozlohe 19,72 m² a 21,08 m² spolu o výmere 292,40 m², chodby o výmere 103,20 m² a sociálne priestory v budove telocvične (ďalej len „predmet nájmu“).

- (03) Predmet nájmu pozostáva zo 7 miestností v celkovej rozlohe 292,4 m², chodby o rozlohe 103,20 m² a sociálnych priestorov, ktoré sa nachádzajú vo vedľajšej budove telocvične, ktorá je príslušenstvom k budove prístavby. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu – kancelárie – učebne sú oddelené a uzamykateľné so vstupom z chodby na prvom podlaží budovy, sociálne zariadenie je spoločné pre priestory telocvične.
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. K 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 činností - pedagogicko-psychologické poradenstvo a prevencie (ďalej len účel nájmu). Kópia zriaďovacej listiny nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v tomto dokumente 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.

Článok 2 Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1. júla 2016 do 30. júna 2021.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m² kancelárie (učebne) je 10,- € na rok, nájomné za prenájom 1 m² chodby je 3,- € na rok a nájomné za priestory príslušenstva je vo výške 20,- €/mesiac.
- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny mesiac je **289,46 €** (výpočet: 10,- € x 292,40 m² = 2 924,- : 12 mesiacov = **243,66 €** + 3,- x 103,2 m² = 309,60 : 12 mesiacov = **25,80 €** + 2,- x 10 hod. = **20,- €**).
Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden mesiac je 289,46 € (slovom Dvestoosemdesiatdeväť Eur a 46/100).
- (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 sú vo výške 625,44 €/mesiac vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu

nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, dodatkom k zmluve k danému dátumu sa zodpovedajúco upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

- (04) Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (2) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (3) tohto článku. Celková cena nájmu za 1 mesiac je 914,90 € (slovom Deväťstoštrnásť Eur 90/100).
- (05) 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 inflácia – čistá inflácia 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 nájmného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne, i v prípade, ak nie sú priestory nájomcom využívané.
- (02) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od 1.6.2016 do 30.6.2016 v čiastke 289,46 € (slovom Dvestoosemdesiatdeväť Eur 46/100) spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 625,44 € (slovom Šesťstodvadsaťpäť Eur 44/100), t.j. spolu 914,90 € (slovom Deväťstoštrnásť Eur 90/100) sú splatné podľa faktúry vystavenej prenajímateľom.
- (03) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca spolu v čiastke 914,90 € (slovom Deväťstoštrnásť Eur 90/100) sú splatné podľa splatnosti faktúr vystavených prenajímateľom.
- (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. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez 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.
- (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, 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 jednotlivé v čiastke do 995,81 €.
- (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

Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga organizácie nájomcu na objekte, 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.

Článok 7 Skončenie nájmu

(01) Nájomný vzťah zaniká:

- uplynutím dojednanej doby nájmu
- vzájomnou dohodou
- zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
- vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods.(02) tohto článku
- 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

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
- nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
- 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
- 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

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
- predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.

(04) Výpovedná lehota je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúcom 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:
- fotokópia Zriaďovacej listiny
 - 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 štyroch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán, jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ nájomcu – Okresný úrad Trnava.

V Holíči dňa 22.3.2016

Stredná odborná škola Jozefa Čabelku
Bernolákova 383/10
908 51 Holíč

.....
podpis prenajímateľa

Centrum pedagogicko-psychologického
poradenstva a prevencie
ul. SNP 1683/32, 908 51 Holíč

.....
podpis nájomcu