

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
**č. 2/2022**

---

**Zmluvné strany**

**Stredná odborná škola strojnícka**

so sídlom

Pplk. Pl'jušťa 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

**Lektor, s.r.o.**

so sídlom

Dr. J. Šátka 2771/10

909 01 Skalica

zastúpená: Mgr. Peter Kucharič, konateľom

IČO: 45541582

DIČ: 2023032924

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

Číslo účtu: SK78 1100 0000 0029 4603 2854

/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 Skalica, zapísanú v Liste vlastníctva č. 4750 súp. č.237 na parcele č. 1407/1. Na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy má prenajímateľ v nájme nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Skalica, zapísanú v Liste vlastníctva č. 3407 na parcele č. 1407/7. Nehnuteľnosti sú umiestnené na ulici Pplk. Pljuša 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.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory**:
- **kancelária** - miestnosť č. 18, rozloha 14,81 m<sup>2</sup>, na prízemí v jednopodlažnej budove,
  - **kancelária** - miestnosť č. 16, rozloha 15,23 m<sup>2</sup>, na prízemí v jednopodlažnej budove,
  - **sociálne zariadenie** – miestnosť č. 17, rozloha 4,07 m<sup>2</sup>,
  - **chodby a spoločné priestory** – rozloha 13,03 m<sup>2</sup>  
(ďalej len predmet nájmu).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z miestnosti č.18, miestnosti č.16, sociálneho zariadenia, chodby a spoločných priestorov. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z dvora.  
Sociálne zariadenie sa nachádza na prízemí hneď vedľa kancelárií (tvorí samostatný celok spolu s kancelárkami).
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu je zabezpečené sčasti prenajímateľom.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností - **administratívne priestory autoškoly** (ďalej len účel nájmu).  
Kópia výpisu z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch 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**

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.05.2022 do 30.04.2023**.
- (02) Zmluvné strany sa dohodli na časovom harmonograme prenájmu, v rámci ktorého je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu:
- kancelárie po celú dobu nájmu v počte 2 hodiny denne

### Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytových priestorov za kancelárie je 10,- €/rok, sociálne zariadenie 2,00 €/hod. a chodby a spoločné priestory 3,00 €/rok.  
V súlade s výmerou prenajatých priestorov je nájomné za prenajaté kancelárie je 25,03 € za mesiac, sociálne zariadenie je 20,- € mesačne, chodby a spoločné priestory je 3,26 € mesačne.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné, spotreba plynu, upratovanie, odpad, odpisy a správna réžia sú vo výške **6,85 € denne** (slovom: šesťeur osemdesiatpäť centov) podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov (príloha č. 1).
- (03) Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (01) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (02) tohto článku.
- (04) 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 nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu mesačne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
- (02) 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.
- (03) Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

### Článok 5 Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. 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. 05 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) Vnútrobné 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). 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 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 zabezpečiť nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito 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 a predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetok 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 prenájmu tretej osobe len na základe písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. Trnavského samosprávneho kraja.

## **Článok 6** **Osobitné dojednania**

Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a logy firmy nájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a o tak, by 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 ods. (02)

- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok
  - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa
  - \* bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t.j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmet nájmu
- (03) Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dohodnutého 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 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 nájomnej zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie.
- (02) Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto nájomnej zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- (03) 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.
- (04) Prílohami tejto zmluvy sú:
- \* fotokópia výpisu z obchodného registra nájomcu,
  - \* výpočet jednotlivých nákladov.
- (05) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušným právnymi predpismi .
- (06) Zmluva nadobúda platnosť po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a podpise obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- (07) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Skalici dňa 5.4.2022

\_\_\_\_\_

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 m<sup>2</sup> a spotreby na prenajaté priestory.

<b>Elektrická energia</b>	<b>3,60 €/deň</b>
osvetlenie 1,028 kWh x 5 hod. prevádzky denne x 0,333 €/1kWh = 1,71 €/deň	
používanie techniky 1,62 kWh x 3,5 hod. prevádzky denne x 0,333 €/1 kWh = 1,89 €/deň	
<b>Vodné a stočné</b>	<b>1,21€/deň</b>
Vodné: WC + umývadlo, priemerná spotreba 0,50 m <sup>3</sup>	
0,50 m <sup>3</sup> x 1,2162€/m <sup>3</sup> = 0,61 €/m <sup>3</sup> /deň	
Stočné: 0,50 m <sup>3</sup> x 1,1982€/m <sup>3</sup> = 0,60 €/m <sup>3</sup> /hod	
<b>Odpisy</b>	<b>0,11€/deň</b>
- rozloha budovy je 784,71 m <sup>2</sup> , ročný odpis budovy je 656,04 €	
prenajaté miestnosti = 47,14 m <sup>2</sup>	
656,04€/rok :784,71 m <sup>2</sup> = 0,836€/rok/1m <sup>2</sup>	
0,836€/rok/1m <sup>2</sup> : 365 dní x 47,14 m <sup>2</sup> = 0,11 €/deň	
<b>Kúrenie</b>	<b>0,78€/deň</b>
- ročné N na kúrenie v celom objekte školy 16 692,73 €, rozmer vykurovanej plochy je 2 768,13m <sup>2</sup>	
16 692,73 €/rok :365 dní :2 768,13 m <sup>2</sup> vykurované plochy x 47,14 m <sup>2</sup> prenajatej plochy = 0,78€/deň	
<b>Odpad</b>	<b>0,10 €/deň</b>
Podľa výmeru MESTA SKALICA 920,53 €:365 dní :26 ľudí = 0,097 €/človek/deň	
Predpoklad 1 zamestnanec x 0,097 €/človek/deň = 0,10 €/deň/1 človek	
<b>Podiel nákladov správnej réžie</b>	<b>1,05 €/deň</b>
upratovanie, správna réžia, drobné opravy	
<b>Režijné náklady spolu:</b>	<b>6,85 €/denne</b>

V Skalici dňa 22.02.2022

Vypracovala: Monika Mihálová, v.r.

Schválil: Mgr. Katarína Zelenková, v.r.