

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 3/2022

Stredná odborná škola technická, F. Lipku 2422/5, 920 01 Hlohovec	
Ev. číslo: 344	Registr. značka: GZ1
Dňa: 09. SEP 2022	ZH: 10
Číslo: 595	LU:
Prílohy:	Vybavuje: HAR

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola technická

so sídlom
F.Lipku 2422/5
920 01 Hlohovec
zastúpená

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

IČO: 17050324

DIČ: 2021268535

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: SK8581800000007000495535

a

B. Daniela Farkašová

Ružová 9
920 01 Hlohovec
Dátum nar. 5.7.1966
Telefón: 0903 603 390
(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. 2422 na parcele č. 2389/3. 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 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 prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory** – telocvičňa + ostatné priestory na prízemí v dvojpodlažnom dome, špecifikovanom v odseku (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **644,04 m²** z toho: telocvičňa o rozlohe **543,75 m²**, sociálne priestory a šatne o rozlohe **100,29 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z telocvične, šatne, umyvárne, WC, ktorý sa nachádza na prízemí školy, časť telocvičňa. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Vnútročné zariadenie predmetu nájmu je majetkom TTSK, ktorý spravuje SOŠT Hlohovec.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi 1x týždenne –v piatok, za účelom vykonávania športových aktivít bývalých hádzanárov Odevy Hlohovec.
- (06) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu a v súlade s časovým harmonogramom s ďalším prenajímateľom. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť študentov a zamestnancov prenajímateľa.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **2.9.2022 do 30.6.2023** okrem školských prázdnin a okrem obdobia prerušenia vyučovania žiakov v škole prezenčnou formou, t. j. počas dištančného vzdelávania žiakov pre platné protipandemické opatrenia proti šíreniu koronavírusu spôsobujúceho ochorenie Covid-19.
- (02) Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu a to: v čase od 18,30 hod do 20,00 hod. každý piatok, v rámci ktorej je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu, podrobne podľa Prílohy č. 1, t. j. harmonogram.

Celková doba nájmu je 60 hodín telocvičňa + 10 hod. šatňa, soc. zariadenie.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné prenajatej plochy nebytových priestorov - telocvičňa je 5,00 € (slovom päť eur) a nájomné za sociálne priestory a šatne sú 2 € (slovom dve eurá) za hodinu. Výška nájomného je stanovená v zmysle Smernice Úradu TTSK č. 28/2009 bod 9.3.1.

(02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu **za jeden kalendárny rok činí 320,00 €** (výpočet: 60 hod x 5,00 €/hod = 300,00 € + 10 hod x 2,00 €/hod = 20,00 € = **spolu 320,- €**, slovom Tristodvadsať EUR).

(03) Výška nájomného za celý predmet nájmu za mesiac:

September 7,5 hod. x 5,00 €/hod = 37,50 € /telocvičňa/
1,25 hod. x 2,00 €/hod = 2,50 € / šatňa + WC/
Spolu **40,00 €**

Október 6 hod. x 5,00 €/hod = 30,00 € /telocvičňa/
1 hod. x 2,00 €/hod = 2,00 € / šatňa + WC/
Spolu **32,00 €**

November 6 hod. x 5,00 €/hod = 30,00 € /telocvičňa/
1 hod. x 2,00 €/hod = 2,00 € / šatňa + WC/
Spolu **32,00 €**

December 4,5 hod. x 5,00 €/hod = 22,50 € /telocvičňa/
0,75 hod. x 2,00 €/hod = 1,50 € / šatňa + WC/
Spolu **24,00 €**

Január 4,5 hod. x 5,00 €/hod = 22,50 € /telocvičňa/
0,75 hod. x 2,00 €/hod = 1,50 € / šatňa + WC/
Spolu **24,00 €**

Február 6 hod. x 5,00 €/hod = 30,00 € /telocvičňa/
1 hod. x 2,00 €/hod = 2,00 € / šatňa + WC/
Spolu **32,00 €**

Marec 7,5 hod. x 5,00 €/hod = 37,50 € /telocvičňa/
1,25 hod. x 2,00 €/hod = 2,50 € / šatňa + WC/
Spolu **40,00 €**

Apríl 4,5 hod. x 5,00 €/hod = 22,50 € /telocvičňa/
0,75 hod. x 2,00 €/hod = 1,50 € / šatňa + WC/
Spolu **24,00 €**

Máj 6 hod. x 5,00 €/hod = 30,00 € /telocvičňa/
1 hod. x 2,00 €/hod = 2,00 € / šatňa + WC/
Spolu **32,00 €**

Jún 7,5 hod. x 5,00 €/hod = 37,50 € /telocvičňa/
1,25 hod. x 2,00 €/hod = 2,50 € / šatňa + WC/
Spolu **40,00 €**

Celkom suma nájomného: 320,-€

(04) 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, strážna služba, služby informátora, telefóny, správna réžia a pod. sú uvedené v Prílohe č. 2 = **2,90€/hod.** vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov/60 hod.x2,90€=**174,-€/** a v (Príloha č. 3) = celkové náklady, to platí počas fungovania školy, ak vyučovanie nebude prerušené pre pandemické opatrenia. 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 jeden rok je 320+174= 494,- €** (slovom Štyristodevät'desiatštyri eur).

Článok 4

Splatnosť nájmného a spôsob platenia

(01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne vopred, i v prípade, ak nie sú priestory podľa časového harmonogramu prenájmu nájomcom využívané.

(02) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od **01.9.2022 do 30.9.2022** v čiastke **61,75 €** (slovom Šesťdesiatjeden eur 75/100) je splatná k poslednému 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 podľa Prílohy č. 2 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. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.

(05) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi po prijatí mesačných zálohových faktúr, ktoré sú vystavené podľa Prílohy č. 1 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, dezinfekcia 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 jednotlivo 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.) ani za škody spôsobené na zdraví osôb v prenajatých priestoroch v čase prenájmu.
- (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.
- (11) Prenajímateľ nezodpovedá za pracovný úraz, ktorý sa stane nájomcovi v priestoroch školy – spoločné priestory, šatňa, WC. Prenajímateľ vykoná poučenie nájomcu, príloha č. 4. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia. V celom areáli školy je prísny zákaz fajčenia. Nájomca berie na vedomie túto skutočnosť.

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,
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 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/ časový harmonogram prenájmu
2/ náklady prenájmu + výška nájmu
3/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
4/ Poučenie BOZP
- (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 dostane každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis dostane zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Hlohovci

.....