

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5/2023

Zmluvné strany

Stredná odborná škola strojnícka

so sídlom

Pplk. Pľjušť'a 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 plus, s.r.o.

so sídlom

Dr. J. Šátka 2771/10

909 01 Skalica

zastúpená: Ing. Jánom Kolcunom, konateľom

IČO: 46725369

DIČ: 2023552201

IČ DPH: SK2023552201

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 nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Skalica, zapísanú v Liste vlastníctve č. 4750 súp. č.237 na parcele č. 1407/1. Nehnuteľnosti sú umiestnené na ulici Pplk. Pľuša 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 m², na prízemí v jednopodlažnej budove,
 - kancelária – miestnosť č. 16, rozloha 15,23 m², na prízemí v jednopodlažnej budove,
 - garáž – rozloha 16,74 m², na dvore objektu,
 - priestor na reklamnú tabuľu – rozloha 1 m², plot pri vstupe do areálu,
 - učebňa č. 0, rozloha 50 m², na prízemí v jednopodlažnej budove,
 - chodby a spoločné priestory , rozloha 13,03 m²,
 - sociálne zariadenie – miestnosť č. 17, rozloha 4,07 m²
- (03) Predmet nájmu pozostáva z kancelárií, učebne č. 0, prístupovej chodby, soc. zariadenia, priestoru na reklamnú tabuľu a garáže. Predmet nájmu je vykurovaný , s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a elektrickým rozvodom, okrem garáže a priestoru pod reklamnú tabuľu. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu je zabezpečené prenajímateľom.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností - **prevádzkovanie autoškoly**(ďalej len účel nájmu). Živnostenský list 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 **01.04.2023 do 31.03.2024**.
- (02) Pri prenájme učebne je stanovený presný počet hodín prenájmu v mesiaci - 24 hodín.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa dohodli, že cena za predmet nájmu za:
- kancelárie - miestnosť č. 18 a 16 – cena za prenajatú plochu je 10,00 €/rok/m²,
 - garáž – cena za prenajatú plochu je 15,00 €/rok/m²,
 - priestor na reklamnú tabuľu - cena za prenajatú plochu je 110,00 €/rok/m²,
 - učebňa č. 0 – cena za predmet nájmu je 2,50 €/hod.,
 - sociálne zariadenie – miestnosť č. 17, cena za prenájom je 2,00 €/hod.
 - chodby a spoločné priestory – cena za prenájom je 3,00 €/rok/m²

Cena za prenájom nebytových priestorov spolu (na základe prenajatých m² a hodín) je:

- kancelárie – 30,04 m² - **25,04 €/mesiac**,
 - garáž – 16,74 m² - **20,93 €/ mesiac**,
 - priestor na reklamnú tabuľu – 1 m² - **9,17 €/mesiac**,
 - učebňa č. 0 – 24 hodín/mesiac – **60,- €/mesiac**,
 - sociálne zariadenie – priem. užívanie cca 10 hod/mesiac – **20,00 €/mesiac**
 - chodby a spoločné priestory – 13,03 m² - **3,26 €/mesiac**.
- Spolu za všetky prenajaté priestory za mesiac je **138,40 €**

- (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 **238,07 €/ mesiac**, slovom : dvestotridsaťosem eur sedem centov podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov /príloha č. 1.
- (03) V súlade s odstavom 01 a 02 tohto článku celková výška nájomného za všetky prenajaté nebytové priestory je **376,47 € za mesiac**, tristošesťdesiatšesť eur štyridsaťsedem centov.

Článok 4 Splatnosť nájmného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu mesačne na základe faktúry vystavenej 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.
 - (03) 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, atď.)
 - (04) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
 - (05) 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 nedodrzaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
 - (06) 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

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
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok
 - d/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
- (03) Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dohodnutého 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 z článku 5
- (04) Výpovedná lehota je 3 mesiace, 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 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:
 - a/ fotokópia živnostenského listu nájomcu,
 - b/ výpočet jednotlivých nákladov.
- (05) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (06) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvoma 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 piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Skalici dňa 28.03.2023

prenajímateľ

nájomca

Výpočet jednotlivých nákladov**Paušálne režijné náklady**

Elektrická energia **93,79 €/mesiac**
 (osvetlenie, používanie techniky, spotrebičov)
 $260,52 \text{ kWh} \times 0,36 \text{ €/kWh} = 93,79 \text{ €/mesiac}$

Vodné a stočné **19,55 €/mesiac**
 Vodné: WC + umývadlo $7 \text{ m}^3 \times 1,4430 \text{ €/m}^3 = 10,10 \text{ €/mesiac}$
 Stočné: $7 \text{ m}^3 \times 1,350 \text{ €/m}^3 = 9,45 \text{ €/mesiac}$

Kúrenie **39,73 €/mesiac**
 - ročné N na kúrenie v celom objekte školy 13 585,22 €, rozmer vykurovanej plochy je 2 768,13 m²
 $13 585,22 \text{ €/rok} : 12 \text{ mesiacov} : 2 768,13 \text{ m}^2 \text{ vykurované plochy} \times 97,14 \text{ m}^2 \text{ prenajatej plochy} = 39,73 \text{ €/mesiac}$

Ostatné náklady **85,00 €/mesiac**
 (odpisy, odpad, upratovanie, správna réžia)

Režijné náklady spolu: **238,07 €/mesiac**

V Skalici dňa 28.03.2023

Vypracovala: Monika Mihálová, v.r.

Schválil: Mgr. Katarína Zelenková, v.r.