

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 08/2023

1. Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

Spojená škola

Námestie sv. Martina 5, 908 51 Holíč

Zastúpená

PaedDr. Jaroslav Krajčovič, PhD.

Tel.

034 / 668 2446

Email

sekretariat@sosholic.sk

Bankové spojenie

Štátna pokladnica

IBAN

SK83 8180 0000 0070 0066 2508

IČO

53638611

DIČ

2121531214

a

1.2. Nájomca:

Peter Hanzalík

A. Dubčeka 3474/1, 908 51 Holíč

Email

hanzi36@seznam.cz

Bankové spojenie

Prima banka

IBAN

SK56 5600 0000 0085 6938 9002

IČO

55165249

DIČ

1072904547

uzatvorili v súlade so Zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1.1. Na základe Zriaďovacej listiny číslo: 09918/2021/OSŠaŠZ-3 – Spojená škola, Námestie sv. Martina 5, Holíč s organizačnými zložkami Stredná odborná škola dopravy a služieb,

Námestie sv. Martina 5, Holíč a Stredná odborná škola technická Jozefa Čabelku, Námestie sv. Martina 5, Holíč ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Holíč, zapísanú v Liste vlastníctva č. 1190 ako dom súpisné číslo 383, parcelné číslo 11 v katastrálnom území Holíč. Nehnuteľnosť je umiestnená na Bernolákovej ulici č. 383, 908 51 Holíč. 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.

1.2. V súlade s vyššie uvedeným, prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory – dve garáže, nachádzajúce sa v prístavbe budovy školy na prízemí v jednopodlažnom dome špecifikovanom v odseku 1.1. tohto článku, o celkovej rozlohe 153,27 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

1.3. Predmet nájmu pozostáva zo 1 miestnosti o rozlohe 81,22 m² a 1 miestnosti o rozlohe 72,05 m² s elektrickou prípojkou a elektrickým osvetlením a prívodom vody. Predmet nájmu je oddelený a uzamykateľný so vstupom zo školského dvora.

1.4. Vnútročné zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.

1.5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho činnosti podnikateľských činností. Kópia koncesnej listiny nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov uvedených v koncesnej listine je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.

1.6. 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 študentov a zamestnancov prenajímateľa, návštevy a pod.

Článok 2

Doba nájmu

2.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 10.09.2023 do 09.09.2024.

Článok 3

Cena nájmu

3.1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že:

- nájomné prenajatej plochy nebytových priestorov 25,20 € / 1 rok / m².

3.2. V súlade s ods. 1.1. tohto článku je výška nájomného za celý predmet nájmu za 1 kalendárny mesiac je 321,87 € (slovom: Tristodvadsaťjeden EUR 87/100).

3.3. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné, zrážkové úhrny, odpisy budovy, náklady na údržbu budovy a ostatné náklady, sú vo výške 56,87 EUR za mesiac (slovom: Päťdesiatšesť EUR 87/100), 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.

3.4. Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. 3.2. tohto článku a ceny za služby podľa ods. 3.3. tohto článku. Celková cena nájmu za 1 mesiac je **378,74 EUR** (slovom: Tristosedemdesiatosem EUR 74/100).

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne, i v prípade, ak nie sú priestory nájomcom využívané.

4.2. Úhrady cien nájmu na obdobie jedného mesiaca je v čiastke 378,74 EUR (slovom: tristosedemdesiatosem EUR 74/100 centov) sú splatné podľa splatnosti faktúr vystavených prenajímateľom.

4.3. 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 v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované s DPH.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

5.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1.2. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

5.2. 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 1.5. tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.

5.3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.

5.4. 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). Takého 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.

5.5. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivu v čiastke do 995,81 EUR.

5.6. 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.).

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. 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

Osobitné dojednanie

6.1. 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

7.1. Nájomný vzťah zaniká:

- (a) uplynutím dojednanej doby nájmu
- (b) vzájomnou dohodou
- (c) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 7.2. tohto článku
- (d) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. 7.3. tohto článku

7.2. 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 4.1.
- (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.

7.3. 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.

7.4. Výpovedná lehota je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej strane.

7.5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu

v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok 8

Záverečné ustanovenie

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. Prílohou tejto zmluvy je kalkulácia vlastných nákladov na predmet nájmu.

8.4. 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.

8.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a po súhlase zriaďovateľa Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

8.6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.

V Holíči dňa 08.09.2023

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Kalkulácia vlastných nákladov za prenájom

Elektrická energia	$18 \text{ kWh/rok} \times 0,3336/1 \text{ kWh} = 6,0048 \text{ €/rok}$ $6,0048 \text{ €/rok} : 12 \text{ mesiacov} = 0,504 \text{ €, t.j. } \mathbf{0,50 \text{ € / 1 mesiac}}$
Vodné	$1,443 \text{ € / 1 m}^3 \times 3 \text{ m}^3 = 4,329 \text{ €/rok}$ $4,329 \text{ €/rok} : 12 \text{ mesiacov} = 0,36075 \text{ €, t.j. } \mathbf{0,36 \text{ € / 1 mesiac}}$
Stočné	$1,35012 \text{ € / 1 m}^3 \times 3 \text{ m}^3 = 4,05036 \text{ €/rok}$ $4,05036 \text{ €/rok} : 12 \text{ mesiacov} = 0,33753 \text{ €/mesiac, t.j. } \mathbf{0,34 \text{ € / 1 mesiac}}$
Zrážky	$1,35012 \text{ € / m}^3 \times 4,46 \text{ m}^3 = 6,0215 \text{ €/rok}$ $6,0215 \text{ €/rok} : 12 \text{ mesiacov} = 0,50179 \text{ €/mesiac, t.j. } \mathbf{0,50 \text{ € / 1 mesiac}}$
Odpisy	$532,00 \text{ € / 1 mesiac} : 6\,697 = 0,0794 \times 153,27 \text{ m}^2 = \mathbf{12,17 \text{ € / 1 mesiac}}$
Náklady na údržbu	$\mathbf{35,00 \text{ € / 1 mesiac}}$
Ostatné náklady (odvoz smeti, správna réžia)	$\mathbf{8,00 \text{ € / 1 mesiac}}$

Spolu náklady za 1 mesiac sú 56,87 €

Prenájom:

$25,20 \text{ € / rok / 1 m}^2 \times 153,27 \text{ m}^2 = 3\,862,40 \text{ € / rok}$
 $3\,862,40 \text{ € / rok} : 12 \text{ mesiacov} = \mathbf{321,87 \text{ € / 1 mesiac}}$

Spolu prenájom za 1 mesiac je 321,87 € / 1 mesiac

Celková cena nájmu za 1 mesiac je 378,74 €, slovom tristosedemdesiatosem eur 74/100 centov.