

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 07/2023

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:

SR – Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie

Bernoláková 383/10, 908 51 Holíč

Zastúpený

Mgr. Petra Morávková

Tel.

0911 186 358

Email

cpppap@poradnaholic.sk

Bankové spojenie

Štátna pokladnica

IBAN

SK68 8180 0000 0070 0036 9547

IČO

42160201

DIČ

2022932142

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/OSŠaSZ-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 a parkovacie miesto zapísané v Liste vlastníctva č. 708, parcelné číslo 18/1 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 – 2. nadzemné podlažie školy špecifikovanej v odseku (1.1.) a to:

- 5 učební o rozlohe 251,60 m² (63,24 m², 42,16 m², 53,04 m², 49,64 m² a 43,52 m²),
- 5 kancelárií o rozlohe 146,54 m²,
- chodby o rozlohe 119,73 m²,
- sociálne priestory v budove prístavby telocvične na Bernolákovej ulici,

1.3. Predmet nájmu pozostáva zo 10 miestností v celkovej rozlohe 398,14 m², chodby o rozlohe 119,73 m², sociálnych priestorov, ktoré sa nachádzajú vo vedľajšej budove telocvične, ktorá je príľahlá k budove prístavby školy. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, elektrickou prípojkou a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu – kancelárie – učebne sú oddelené a uzamykateľné so vstupom z chodby na 1. nadzemnom podlaží budovy, sociálne zariadenie je spoločné pre priestory telocvične.

1.4. Vnútorne 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 – pedagogicko-psychologické poradenstvo a prevencia (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.

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 01.09.2023 do 31.08.2030.

Článok 3

Cena nájmu

3.1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že:

- nájomné kancelárie (učebne)	10,00 € / 1 rok / m ²
- nájomné za chodby	3,00 € / 1 rok / m ²
- nájomné za sociálne priestory	240,00 € / 1 rok

3.2. V súlade s ods. 3.1. tohto článku je výška nájomného za celý predmet nájmu za 1 kalendárny mesiac je 381,71 € (slovom: Tristoosemdesiatjeden EUR 71/100).

3.3. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo, odpisy a režijné náklady sú vo výške 1 844,63 € / 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 upravia 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 **2 226,34 EUR** (slovom: Dvetisícdeväťstošesť EUR 34/100).

3.5. Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlásená mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je: <http://www.slovak.statistics.sk/>). Ak miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2 %, primerane sa o výšku inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4

Splatnosť nájmomného a spôsob platenia

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

4.2. Úhrady cien nájmu na obdobie jedného mesiaca spolu v čiastke 2 226,34 EUR (slovom: Dvetisícdeväťstošesť EUR 34/100) 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. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

5.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1.1. 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). 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.

5.5. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito 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 revíznych 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 dojednania

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 troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ nájomcu – Okresný úrad Trnava.

V Holíci dňa 05.09.2023

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

Kalkulácia vlastných nákladov za prenájom

Rozpis nákladových položiek

Elektrická energia $12\,248 \text{ kWh} / \text{rok} \times 0,3336 \text{ €/1 kWh} = 4\,085,9328 \text{ €} / \text{rok}$

$4\,085,93 \text{ €} / \text{rok} : 12 \text{ mesiacov} = \mathbf{340,49 \text{ €} / 1 \text{ mesiac}}$

Plyn $68,78 \text{ MWh} \times 226,80 \text{ €/1 MWh} = 15\,599,30 \text{ €} / \text{rok}$

$15\,599,30 \text{ €} : 12 \text{ mesiacov} = \mathbf{1\,299,94 \text{ €} / 1 \text{ mesiac}}$

Vodné $1,443 \text{ €} / 1 \text{ m}^3 \times 270 \text{ m}^3 = 389,61 \text{ €} / \text{rok}$

$389,61 \text{ €} : 12 \text{ mesiacov} = \mathbf{32,47 \text{ €} / 1 \text{ mesiac}}$

Stočné $1,35012 \text{ €} / \text{m}^3 \times 270 \text{ m}^3 = 364,53 \text{ €} / \text{rok}$

$364,53 \text{ €} : 12 \text{ mesiacov} = \mathbf{30,38 \text{ €} / 1 \text{ mesiac}}$

Zrážky $1,35012 \text{ €} / \text{m}^3 \times 270 \text{ m}^3 = 364,43 \text{ €} / \text{rok}$

$364,43 \text{ €} : 12 \text{ mesiacov} = \mathbf{30,37 \text{ €} / 1 \text{ mesiac}}$

Odpisy $1\,219,54 \text{ €} / 1 \text{ mesiac} \times 5 \% = \mathbf{60,98 \text{ €} / 1 \text{ mesiac}}$

Režijné náklady

(odvoz odpadu, opravy a údržba,...)

50,00 € / 1 mesiac

Spolu režijné náklady za 1 mesiac je 1 844,63 € / 1 mesiac

Prenájom:

Kancelárie (učebne) $10,00 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{rok}$

$398,14 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €} = 3\,981,40 \text{ €} / \text{rok}$

$3\,981,40 \text{ €} / \text{rok} : 12 \text{ mesiacov} = \mathbf{331,78 \text{ €} / 1 \text{ mesiac}}$

Chodby $3,00 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{rok}$

$119,73 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €} = 359,19 \text{ €} / \text{rok}$

$359,19 \text{ €} / \text{rok} : 12 \text{ mesiacov} = \mathbf{29,93 \text{ €} / 1 \text{ mesiac}}$

Sociálne priestory $2,00 \text{ €} / 1 \text{ hod.}$

$2,00 \text{ €} / 1 \text{ hod.} \times 10 \text{ hod.} / 1 \text{ mesiac} = \mathbf{20 \text{ €} / 1 \text{ mesiac}}$

Spolu prenájom za 1 mesiac je 381,71 € / 1 mesiac

Celková cena nájmu je 2 226,34 € / 1 mesiac, slovom:

dvatisícdeväťdesašesť eur tridsaťštyri centov.