

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 03/2023

Zmluvné strany:

A. Stredná priemyselná škola technická

So sídlom:
**Komenského č.1
917 31 Trnava**

IČO: 360 82 058
DIČ: 2021417541
Bankové spojenie: Štátna pokladňa BA
Číslo účtu:
SK22 8180 0000 0070 0049 6087

zastúpená:
Ing. Ľudovít Šimun – riaditeľ
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Igor Riška

So sídlom:
Šelpice 99
919 09 Šelpice

IČO: 33215430
DIČ: 1030106583
Bankové spojenie: SLSP Trnava
Č.ú.: SK90 0900 0000 0051 2872 5652

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 Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 8241 ako dom súpisného čísla 3477/1 na parcele č. 2384/6 diel číslo 25. Nehnuteľnosť je umiestnená na Komenského ul. č.1, 917 31 Trnava. 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 prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor - nachádzajúci sa v budove školy na prízemí v 3 podlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku o celkovej rozlohe 32 m² a 20,00 m² priestorov príslušenstva. (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z miestnosti - učebňa č.14 na výukovú činnosť o rozlohe 32 m² a priestoru príslušenstva 20 m² (priestor pred priestorom - chodba). Predmet nájmu je vykurovaný, s elektrickým rozvodom, s dodávkou pitnej vody, s WC a je odkanalizovaný. Nájomca zabezpečí upratovanie prenajatých priestorov.
Predmet nájmu tvorí nesamostatný celok so spoločným vchodom z ulice .
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za **účelom prevádzkovania**

a výukovej činnosti spojenej s prevádzkovaním autoškoly.

- (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 a študentov.
- (07) Za bezpečnosť a poučenie o bezpečnosti a ochrane zdravia v prenajatom priestore odpovedá nájomca.

Článok 2 **Doba nájmu**

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **jeden rok s účinnosťou**

od 01.10.2023 do 30.09.2024

- (02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3 **Cena nájmu**

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za prenájom nebytového priestoru s príslušenstvom je **8,48 EUR/hod** (slovom: osem eur a štyridsaťosem centov za odučenú hodinu).
Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu v rámci ktorej je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu miestnosť-učebňu č.14, nepravidelne na základe riadnej evidencie vedenej na vrátnici informátora školy (denník odučených hodín pre autoškolu) v čase, kedy v tejto učebni neprebíha riadne vyučovanie. Nájomca nesmie narušiť riadne vyučovanie.
- (02) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu je **13,70 EUR/ hodina** (slovom: trinásť eur a sedemdesiat centov za odučenú hodinu), včítane nákladov za energiu, ktoré tvorí prílohu k tejto zmluve.
- (03) Prenajímateľ je oprávnený každoročne počas doby nájmu upraviť nájomné podľa harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pre územie Európskej únie zverejneného Eurostatom na webovej stránke <http://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/data/main-tables> alebo podľa indexu, ktorý nahradí takýto index v budúcnosti. Úprava nájomného sa uskutoční vždy s účinnosťou k 1. januáru kalendárneho roka. Prvá úprava nájomného bude vykonaná s účinnosťou k 1. januáru 2016. Výšku upraveného nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu po zverejnení príslušného indexu.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné prevodným príkazom na jeho účet uvedený v záhlaví zmluvy raz za pol roka na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
- (02) Prenajímateľ vystaví faktúru po uplynutí príslušného polroka do 15 kalendárnych dní.
- (03) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.
- (04) Zmluvné strany sa dohodli na úroku z omeškania vo výške 0,1 % z vyfaktúrovane sumy za každý deň z omeškania nájomcu s platením faktúry.
- (05) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu tepla, elektrickej energie, vodné a stočné sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi po obdržaní faktúr. Výška týchto výdavkov sa určí prepočtom z fakturovanej čiastky za celú budovu prostredníctvom **prepočítavacieho koeficientu** – pomer celkovej prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy (ďalej len „prepočítavací koeficient“). Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto 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 (ak sa nejedná o opakovaný nájom) 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) používať predmet nájmu na svoje náklady udržiavať predmet nájmu 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 na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas 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 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 1 000,00 EUR..
- (06) Poistenie vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopenie atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady (prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu).
- (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.

- (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 revíznych správ 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 určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods. (05) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy 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

- (01) **Nájomný vzťah zaniká:**

- a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
- b/ vzájomnou dohodou
- c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
- d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa odst. (02) tohto článku
- e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa odst. (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 čl. 4, odst. (02) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, odst. (05)
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, to je 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 súhlasu 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 4.

- (04) **Výpovedná lehota je** tri mesiace , pričom začína plynúť od prvého dňa 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 činnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové objasnené 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 jej to zmluvy sú:
a/ kalkulácia nákladov
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (05) Zmluva nadobúda **platnosť a účinnosť** dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami ak je uzatvorená v súlade s čl. VIII, bod 8.1, písm. (c) Smernice č. 28/2009 (Zásady hospodárenia s majetkom TTSK).
- (06) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.