

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 12/2023

Zmluvné strany:

A. Stredná priemyselná škola technická
so sídlom:
Komenského č.1

917 31 Trnava

Zastúpená:

Ing. Ľudovítom Šimunom
riaditeľom školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

B. PaedDr Helena Anthony
Balúnová Trnavské tanečné
centrum

so sídlom:

Seredská 4063/72

917 05 Trnava-Modranka

(ďalej len **nájomca**)

IČO: 36082058

DIČ:2021417541

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Radlinského 32,81005 Bratislava

Číslo účtu:

SK44 8180 0000 0070 0049 6079

IČO: 33202991

DIČ: 1030568594

Bankové spojenie : UniCredit bank

Číslo účtu : 6698953002

IBAN:

SK27 1111 0000 0066 9895 3002

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 súp. č.3477 na parcele č. 2386. Nehnuteľnosť je umiestnená na **Komenského č. 1, PSČ 917 31Trnava**. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s

majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ (ako správca majetku zriad'ovateľa) po súhlase zriad'ovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.

- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory a príslušenstvo** – miestnosti (malá telocvičňa) suterén školy s príslušenstvom v štvorpodlažnom dome špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe
- (03) **200 m²(malá telocvičňa), 20 m²(pries.prísl.-chodba) a sociálne priestory a šatne 5m²** , ktorý bude využívať na tanečné aktivity tanečného centra. Celková rozloha priestorov vrátane príslušenstva je **225 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (04) Predmet nájmu pozostáva z malej telocvične , šatne a WC v suteréne školy so samostatným vchodom z dvora školy . Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok a je so samostatným vchodom z dvora.
- (05) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaistieniu ochrany predmetu nájmu.
- (06) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania tanečnej činnosti (ďalej len **účel nájmu**). Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o akýchkoľvek zmenách údajov.
- (07) 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 na **od 01.10.2023 do 30.09.2024**
Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu, v rámci ktorej je nájomca povinný sa zapisovať do knihy určenej Tanečnému centru na vrátnici školy a na základe súčtu hodín za mesiac , prenajímateľ vystaví faktúru za skutočné hodiny vzhľadom na nepravidelnosť kurzov, ktoré sa odvíjajú od naplnenosti kurzu. Nájomca je povinný oznámiť zmenu prenajímateľovi

Pondelok:	od 19,00 hod. do 20,00 hod.
Utorok:	od 19,00 hod. do 20,00 hod.
Streda:	od 19,00 hod. do 20,00 hod.
Štvrtok:	od 19,00 hod. do 20,00 hod.
Piatok:	od 19,00 hod. do 20,00 hod.

Celkom za jeden týždeň 5 hodín/týždeň

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za prenájom nebytových priestorov, príslušenstva a soc. priestorov a šatní za **jednu hodinu je 7,10 € (slovom: sedem eur desať centov)** .
- (02) Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za **jednu hodinu je 14,60 €** (slovom: štrnásť eur šesťdesiat centov)po zaokrúhlení včítane nákladov za sociálne priestory a šatne, energie, upratovanie, ktoré tvorí príloha 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 2019. Výšku upraveného nájomného oznámi prenájomca nájomcovi bez zbytočného odkladu po zverejnení príslušného indexu.

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcaovi cenu nájmu **mesačne podľa prenajatých hodín(počet hodín bude evidovaný na vrátnici v škole ako podklad k fakturácii)** prevodným príkazom na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy .
- (02) Prenajímateľ vystaví faktúru po uplynutí príslušného mesiaca do 15 kalendárnych dní.
- (03) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenájomcaovi bezhotovostným prevodom na účet prenájomca v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavených prenájomcom. Nakoľko prenájomca nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.
- (04) Zmluvné strany sa dohodli na úroku z omeškania vo výške 0,1% z vyfakturovanej sumy za každý deň omeškania nájomcu s platením faktúry.
- (05) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu tepla, elektrickej energie, vodné stočné sa nájomca zaväzuje uhradiť prenájomcaovi 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 (ďalej len prepočítvací koeficient). Nájomca výslovne súhlasí s tým, že prenájomca je oprávnených

zodpovedajúco upraviť ceny za služby, ak v priebehu nájmu dôjde k zvýšeniu týchto cien za služby a to k dátumu, kedy nastala zmena ceny.

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. 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, najmä je povinný zabezpečiť všetky opravy a údržbu predmetu nájmu okrem tých drobných opráv, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady podľa bodu (05) nižšie tohto článku nájomnej zmluvy..
- (04) Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho 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 pri odpisovaní 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 tomto prípade si zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas zriaďovateľa prenajímateľa, t. j. Trnavského samosprávneho kraja.
- (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.).
- (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. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetku škodu, ktorú mu spôsobil porušením svojich povinností podľa tejto nájomnej zmluvy.

- (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 započíta zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítavacieho koeficientu uvedeného v čl.4 ods.5 tejto nájomnej zmluvy do nákladov spojených s prevádzkou predmetu nájmu.

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 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 zriadovateľa 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 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 8 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/ fotokópia Výpisu z obchodného registra nájomcu (nie u fyzickej osoby)
- 2/ fotokópia Živnostenského listu nájomcu(nie u fyzickej osoby)
- 3/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu

(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 po súhlase Trnavského samosprávneho kraja a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a §47 a ods.1 zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

(06) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednej obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.