

I. Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 7/2024

Zmluvné strany

Stredná odborná škola strojnícka

so sídlom

Pplk. Pľjušťa 29

909 01 Skalica

zastúpená: Mgr. Katarína Zelenková, riaditeľka školy

IČO: 00893137

DIČ: 2021094097

Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

Číslo účtu: SK 15 8180 0000 0070 0049 5340

/ďalej len **prenajímateľ**/

a

FÉNIX X , s.r.o.

so sídlom

Vrádište 294

908 49 Vrádište

zastúpená: Ing. Ján Kolcun, konateľ

IČO: 55 594 719

DIČ: 21 22 03 90 84

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

SK28 1100 0000 0029 4215 4627

/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

- 1.1. 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. Pľjušťa 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.

- 1.2. 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,
 - 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
- 1.3. 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.
Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- 1.4. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu je zabezpečené prenajímateľom.
- 1.5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností - prevádzkovanie autoškoly (ďalej len účel nájmu). Živnostenský list nájomcu, prípadne výpis z obch. registra je prílohou tejto nájmovej zmluvy.
V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch 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 zamestnancov prenajímateľa, študentov, návštevy a pod.

Článok 2

Doba nájmu

2.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.04.2024 do 31.03.2025**

Pri prenájme učebne je stanovený presný počet hodín prenájmu v mesiaci - 24 hodín.

Článok 3

Cena nájmu

- 3.1. - učebňa č. 0 – cena za predmet nájmu je 2,76 €/hod.,
- kancelárie - miestnosť č. 18 a 16 – cena za prenajatú plochu je 11,05 €/rok/m²,
 - chodby a spoločné priestory – cena za prenájom je 3,32 €/rok/m²
 - sociálne zariadenie – miestnosť č. 17, cena za prenájom je 2,21 €/hod.
 - garáž – cena za prenajatú plochu je 22,10 €/rok/m²,
 - parkovacie miesto pre 2 vozidlá rozloha 20 m² 8,84 €/rok/m²

Minimálna cena za prenájom nebytových priestorov za jeden mesiac spolu (na základe prenajatých m² a hodín predpoklad 24 hod) je:

- učebňa č. 0 – 24 hodín/mesiac –	66,30 €/mesiac
- kancelárie miestnosť č. 18 a 16– 30,04 m ² -	27,66 €/mesiac
- chodby a spoločné priestory – 13,03 m ² -	3,60 €/mesiac.
- sociálne zariadenie – priem. užívanie cca 8 hod/mesiac–	17,68 €/mesiac
- garáž – 16,74 m ² -	30,83 € / mesiac
- parkovacie miesta – 20 m ² -	14,73 €/mesiac

Spolu nájomné za všetky prenajaté priestory za mesiac je 160,80 €

Režijné Náklady za Energie, vodné, stočné, správna réžia ... , sú predmetom samostatnej kalkulácie.

Režijné Náklady za všetky prenajaté priestory za mesiac celkom : 344.20 €

Minimálna cena za prenájom : Celkové Náklady : 505,00 €

3.2. V súlade s odstavcom 3.1 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu je **505,00 EUR / mesiac**.

Cena nájmu za celý predmet nájmu mesačne je **505,00 EUR , slovom: päťstopäť EUR, nula centov.**

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

4.1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu po ukončení predmetu nájmu.

4.2. 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.

4.3. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

5.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. 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 ods. 1.5 tejto nájomnej zmluvy.
- 5.3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu spôsobené poškodením, nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, atď.)
- 5.4. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- 5.5. 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. 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

- 6.1. Nájomný vzťah zaniká:
- a/ uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b/ vzájomnou dohodou,
 - c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa,
 - d/ neuzavretím zmluvy o nájme nebytových priestorov medzi zmluvnými stranami ohľadom nehnuteľnosti – pozemku k.ú. Skalica, zapísaného na LV č.6437 vedenom na Správe katastra Skalica, ako zastavaná plocha, par.č. 1609/3 o celkovej výmere 816 m² ,
 - e/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 6.2 tohto článku,
 - f/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. 6.3 tohto článku.
- 6.2. 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 ods. 4.2
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok
 - d/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
- 6.3. 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 zo zmluvy
- 6.4. Výpovedná lehota je 3 mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- 6.5. 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

- 7.1. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto nájomnej zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie.
- 7.2. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto nájomnej zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- 7.3. 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.
- 7.4. Prílohami tejto zmluvy sú:
a/ výpočet jednotlivých nákladov
- 7.5 Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- 7.6 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a po súhlase riaditeľa Úradu Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- 7.7 Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Skalici dňa

prenajímateľ

nájomca

Príloha č. 1

Výpočet jednotlivých nákladov

- elektrická energia

96,89kWh/ x 1,29 EUR = 124,99 EUR

- vodné

WC + umývadlo+sprcha priemerná spotreba 7 m³ x 1,443 EUR = 10,10 EUR

- stočné

WC + umývadlo+sprcha priemerná spotreba 7 m³ x 1,350 EUR = 9,45 EUR

- odpisy

odpis 656,04 EUR: 12mes :30 dní x 24 hod:784,71 m²x 93,07 m² = 5,18 EUR

- **správna réžia** 44,45 EUR

- **upratovanie a údržba** 31,00 EUR/

- teplo

ročné náklady 40.704,14,- EUR : 4320 hod. vykurovania / 2768,13 m² x 93,07m² vykurovania
= 119,03 EUR/hod.

S P O L U : 344,20 EUR/hod.

V Skalici dňa 11.03.2024

Vypracoval: Ing. Peter Lukáč,
vedúci ekonóm v.r.

Schválil: Mgr. Katarína Zelenková,
Riaditeľka školy v.r.