

Nájomná zmluva č. N8-2022

podľa § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorú uzavreli

nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roka zmluvné strany

Prenajímateľ: Nitriansky samosprávny kraj

**V zastúpení: Strednou odbornou školou stavebnou –Építészeti Szakközépiskola,
Nitrianska cesta 61, Nové Zámky**

so sídlom: Nitrianska cesta č. 61, 940 01 Nové Zámky

IČO: 00893421

bankové spojenie, číslo účtu: SK95 8180 0000 0070 0030 9018

zastúpený Ing. Katarína Töröková, riaditeľka

(ďalej len „**Prenajímateľ**“) na strane jednej

a

Nájomca: Soňa Jesenáková

so sídlom: Poľná 970/46, 940 02 Nové Zámky

zapísaný:

IČO/RČ:

bankové spojenie, číslo účtu:

zastúpený:

(ďalej len „**Nájomca**“) na strane druhej

I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je podľa zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a súvisiacich predpisov oprávnený nakladať s budovou so s.č. 7555, na p.č. 3082/12 zastav. plocha a nádvorie o výmere 1816 m², vo vlastníctve NSK a v správe Strednej odbornej školy stavebnej- Építészeti Szakközépiskola, Nitrianska cesta 61, Nové Zámky zapísanej na liste vlastníctva č. 5710 v k.ú. Nové Zámky, vedenom Okresným úradom Nové Zámky, Katastrálnym odborom.

II.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove Strednej odbornej školy stavebná – Építészeti Szakközépiskola na ulici Nitrianska cesta 61, súpisné číslo 7555 na parcele č. 3082/12, k.ú. Nové Zámky, na LV č. 5710 o výmere 75,80 m².
2. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu uvedeného v Čl. II., bod 1 tejto zmluvy na účely skladovania materiálu a dielenských prác v súlade so všeobecne záväznými predpismi.

(ďalej len „predmet nájmu“)

III. Stav predmetu nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je podľa stavebno-technického určenia a vykonaných administratívnych rozhodnutí príslušných správnych orgánov určený k vyššie uvedeným účelom. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu.
2. Nájomca vyhlasuje, že je mu známy stav predmetu nájmu, ktorý zodpovedá účelu nájmu hore uvedenému a že predmet nájmu v tomto stave do nájmu prijíma.

IV. Doba nájmu

1. Jeden rok od nadobudnutia účinnosti zmluvy.

V. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Úhrada za užívanie predmetu nájmu opísaného v čl. II tejto zmluvy bola stanovená vo výške 25,- EUR/m² ročne.

Nájomné ročne celkom je 1 895,00- EUR, slovom: tisícosemstodevät'desiatpäť EUR
Nájomné mesačne je 157,92.- EUR, slovom: stopäťdesiatsedem 92/00 EUR
(ďalej len „nájomné“).
Nájomné je oslobodené od DPH.

2. Nájomné je splatné Nájomcom podľa tejto zmluvy mesačne v rovnomerných splátkach prevodom na účet Prenajímateľa, na základe faktúr, vystavených Prenajímateľom ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a doručených Nájomcovi.
 3. Každá faktúra je splatná do 14 dní od jej vystavenia. Faktúry budú mať náležitosti účtovného dokladu a faktúry podľa platných právnych predpisov, a budú zasielané na adresu Nájomcu.
 4. V prípade, že Nájomca neuhradí nájomné Prenajímateľovi v stanovenom termíne je povinný uhradiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. v aktuálnom znení.
 5. Prenajímateľ je povinný informovať Nájomcu bez zbytočného odkladu o detailoch svojho bankového spojenia alebo o akejkolvek zmene týkajúcej sa detailov bankového spojenia. Akákoľvek zmena podrobností bankového spojenia bude Nájomcovi oznámená doporučeným listom podpísaným osobou alebo osobami oprávnenými konať v mene Prenajímateľa adresovaným do sídla Nájomcu.
V prípade, že Prenajímateľ neoznámí Nájomcovi bez zbytočného odkladu zmenu bankového spojenia a vystaví účtovný/daňový doklad obsahujúci zmenené bankové spojenie, o ktorom nebol Nájomca informovaný, doba splatnosti stanovená v takom účtovnom/daňovom doklade sa predlžuje do doby doručenia doporučeného listu podpísaného osobou alebo osobami oprávnenými konať v mene Prenajímateľa Nájomcovi a potvrdzujúceho nové bankové spojenie.
Pokiaľ sa vyskytne akákoľvek nezrovnalosť medzi bankovým spojením uvedeným v účtovnom/daňovom doklade Prenajímateľa a bankovým spojením doposiaľ pravidelne používaným Prenajímateľom podľa zmluvy, oznámí Nájomca Prenajímateľovi túto
-

skutočnosť bez zbytočného odkladu.

6. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s nájomom (vodné a stočné, teplo a poskytovanie elektrickej energie).

VI.

Služby spojené s nájomom - Vodné a stočné, elektrická energia, teplo

1. Prenajímateľ umožní Nájomcovi odber vody, elektrickej energie, tepla.
2. Nájomca uhradí vodné a stočné, kúrenie a poskytovanie elektrickej energie za jednotlivé kalendárne mesiace podľa:
 - i) Vodné a stočné: 1 m³ mesačne: 1x2,32 EUR = 2,32 EUR
 - ii) Náklady na teplo mesačne: 76,80m² x 16,45 EUR = 1 263,36 EUR:12=105,28 EUR v mesiacoch október - marec
 - iii) Elektrická energia mesačne: (69 kWh+ 100 kWh) x 0,30 = 50,70 EUR

Mesačné náklady na služby spojené s nájomom:

158,30 EUR v mesiacoch október – marec

53,02 EUR v mesiacoch apríl - september

Úhrada za vyššie uvedené služby spojené s nájomom bude platená Nájomcom prevodom na účet Prenajímateľa, na základe faktúr, vystavených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi.

Každá faktúra za nájom a za služby spojené s nájomom je splatná do 14 dní od jej vystavenia. Faktúry budú mať náležitosti účtovného dokladu podľa platných právnych predpisov, a budú zasielané na adresu Nájomcu.

VII.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Práva a povinnosti Nájomcu
 - a) Nájomca bude s predmetom nájmu riadne zaobchádzať a bude dbať o jeho dobrý stav, urobí opatrenia k zabráneniu jeho poškodzovania, najmä úmyselnému. Ak napriek tomu dôjde jeho činnosťou ku škodám na majetku Prenajímateľa, je povinný tieto škody nahradiť. Nájomca môže využívať predmet nájmu v rozsahu a na účely daným touto zmluvou.
 - b) Všetky úpravy predmetu nájmu (ide najmä o prípadné stavebné úpravy alebo zásahy do súčasnej stavebnej dispozície, eventuálne zmeny v rozvodoch inžinierskych sietí), musia byť vopred prerokované oboma stranami a schválené Prenajímateľom. Náklady na tieto úpravy uhradí Nájomca, pokiaľ nebude dohodnuté inak.
 - c) Nájomca je povinný upozorniť Prenajímateľa na všetky zistené nebezpečenstvá a vady, ktoré môžu viesť k vzniku škôd Prenajímateľa. Rovnakú povinnosť má i Prenajímateľ voči Nájomcovi. V prípade, že upozornená strana nebezpečenstvá a vady bez zbytočného odkladu neodstráni, je ohrozená strana oprávnená odstrániť nebezpečenstvá a vady na náklady strany v omeškaní.
 - d) odovzdať priestory po skončení užívania v stave akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 2. Práva a povinnosti Prenajímateľa
-

- a) Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
- b) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie činností, ktorých výkon je s užívaním predmetu nájmu spojený a zabezpečiť nerušený výkon nájomného práva.
- c) Prenajímateľ má právo vstupu do predmetu nájmu v mimoriadnych prípadoch (havária zariadenia, hroziace nebezpečenstvo požiaru, podozrenie z vniknutia neoprávnenej osoby) a každý takýto vstup bezodkladne oznámi Nájomcovi. Prenajímateľ sa bude v prípade pohybu v predmete nájmu a pri eventuálnom zásahu (hasenie požiaru atď.) riadiť písomnými pokynmi Nájomcu, ktoré budú k dispozícii u správcu objektu, aby sa v maximálnej miere obmedzila možnosť vzniku škôd na zariadení Nájomcu.

VIII.

Skončenie nájmu

- 1. Nájom dohodnutý touto zmluvou končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy. Každá zo zmluvných strán je oprávnená zmluvu vypovedať bez udania dôvodu v 6-mesačnej výpovednej lehote pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.
- 2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, že Nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, a ani na písomnú výzvu Prenajímateľa nevykoná nápravu. Hrubého porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy sa nájomca dopúšťa, ak je v omeškaní s platbou nájomného o viac ako jeden mesiac, ak užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou alebo ak prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 3. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať
 - a) pokiaľ stratí spôsobilosť k prevádzkovaniu činnosti, pre ktorú bola táto zmluva dohodnutá, alebo
 - b) pokiaľ Prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a ani na písomnú výzvu Nájomcu nevykoná nápravu.
- 4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.

Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od zmluvy sa táto zmluva od začiatku nezrušuje, ale zaniká dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.

IX.

Vysporiadanie pri ukončení nájmu

Pri ukončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k jeho bežnému opotrebeniu a Prenajímateľom schváleným stavebným úpravám. Finančné vysporiadanie vzájomných záväzkov (poprípade vrátenie alikvotnej časti predplateného) bude uskutočnené do 30 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu.

X. Osobitné ustanovenia

1. Ak sa vyskytnú udalosti, ktoré jednému alebo oboj Zmluvným partnerom čiastočne alebo úplne znemožnia plnenie ich povinností podľa tejto zmluvy, sú povinní sa o tomto bez zbytočného odkladu informovať a spoločne podniknúť kroky k ich prekonaniu. V prípade pandémie ochorenia COVID – 19 sa Prenajímateľ aj nájomca riadia rozhodnutiami príslušných štátnych orgánov.
Všetky náklady na zabezpečenie protiepidemiologických opatrení súvisiacich s ochorením COVID – 19 pri využívaní predmetu nájmu v priestoroch Prenajímateľa znáša Nájomca.
Protiepidemiologické opatrenia podľa aktuálnych nariadení zabezpečuje a dbá na ich dodržiavanie Nájomca.
2. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným či neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť ustanovenie neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného/neúčinného ustanovenia. Do tejto doby platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek písomná komunikácia podľa tejto zmluvy je platne doručená, pokiaľ je doručená na adresu sídla zmluvných strán:
 - a) v prípade osobného doručovania v okamihu odovzdania písomnosti adresátovi
 - b) pri doručovaní poštou v okamihu prevzatia písomnosti adresátom. V prípade, ak si adresát písomnosť z akéhokoľvek dôvodu neprevzme alebo prevzatie písomnosti odmietne, dňom doručenia je tretí deň odo dňa uloženia písomnosti na príslušnej pošte
 - c) v prípade doručenia faxom jeho doručením v čitateľnej podobe;
 - d) v prípade doručovania emailom jeho doručením v čitateľnej podobe.

XI. Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky vrátane platných a účinných VZN NSK.
 2. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov a VZN NSK zosúladiť obsah tejto zmluvy s týmito predpismi v lehote do 30 dní od nadobudnutia ich účinnosti .
 3. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť urobené písomne vo forme dodatku k tejto zmluve, podpísané oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán a schválené zriaďovateľom, NSK, inak sú neplatné. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na tie články tejto zmluvy, v ktorých je možnosť zmeny formou oznámenia druhej strane.
 4. Zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch s platnosťou originálu, z ktorých Prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie a Nájomca jedno vyhotovenie
 5. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že zmluva bola dohodnutá na základe ich vážnej a slobodnej vôle, že si jej obsah prečítali a bezvýhradne s ním súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
-

6. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni zverejnenia v zmysle zák. č. 546/2010 Z.z..

Prenajímateľ:
V Nových Zámkoch dňa

Nájomca:
V Nových Zámkoch dňa

**Stredná odborná škola
stavebná
– Építészeti
Szakközépiskola, Nitrianska
cesta 61, Nové Zámky**
Ing. Katarína Töröková,
riaditeľka

v mene ktorého koná:

zastúpená:

Soňa Jesenáková

Podpis: _____

Podpis: _____
