

Zmluva o nájme č. 47/140/2023

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola elektrotechnická Trnava IČO: 17055385
so sídlom DIČ: 2021134071
Sibírska 1 IČ DPH: SK2021134071
917 01 Trnava Bank. spoj.: Štátna pokladnica
IBAN: SK64 8180 0000 0070 0049 6204

zastúpená: **RNDr. Ing. Iveta Bakičová** - riaditeľka školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Slovanet, a.s. IČO: 35954612
so sídlom DIČ: 2022059094
Záhradnícka 151 IČ DPH: SK2022059094
821 08 Bratislava

zastúpená: **Ing. Silvester Gál**, na základe plnej moci

zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Sa, vložka č. 3692/B

(ďalej len **nájomca**)

uzatvorili v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme:

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 prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 5017 na parcele č. 5292/82, súpisné číslo 5954. Nehnuteľnosť je umiestnená na Sibírskej ulici č. 1, 917 01 Trnava. 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.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **časti priestoru** o rozlohe 6 m² na streche budovy internátu a príslušenstvo (obslužný priestor) o rozlohe 7 m², špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, **spolu** o celkovej rozlohe **13 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom umiestnenia telekomunikačných technológií a prevádzkovania telekomunikačnej siete (ďalej len „**účel nájmu**“). Kópia výpisu z obchodného registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov zapísaných v obchodnom registri je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (04) 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 **od 01.09.2023 do 31.08.2028**.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m² časti priestoru na streche za rok je vo výške 200,00 € a nájomné za priestory príslušenstva za rok je vo výške 5,00 €.
- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (13 m²) za jeden kalendárny rok činí 1.235,00 € (slovom jedentisícdvostotridsaťpäť eur), (výpočet: 200,00 € x 6 m² = 1.200,00 €, 5,00 € x 7 m² = 35,00 €, spolu 1.200,00 € + 35,00 € = 1.235,00 €).
- (03) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu - cena za služby, sú stanovené vo výške 67,00 € za rok vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa môžu dodatkom k zmluve k danému dátumu upraviť jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (04) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu - cena za elektrickú energiu, bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi podľa skutočnej mesačnej spotreby meranej podružným elektromerom podľa čl. 6 vo výške cien dodávateľa elektriny na základe dodávateľských faktúr. Za odber elektriny bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi nákupnú cenu, vrátane zložiek ceny za prenos elektriny, distribúciu elektriny a všetky ostatné služby spojené s dodávkou elektriny.
- (05) Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (01) a (02) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (03) tohto článku. Celková cena nájmu za jeden rok je **1.302,00 bez DPH**.
- (06) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu**. Nájomné podľa bodu (05) sa upraví vždy k januáru na začínajúci kalendárny rok podľa miery inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu štvrťročne vopred.
- (02) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví jednotlivé faktúry najneskôr do konca prvého mesiaca každého kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa nájomné platí.
- (03) Úhrady cien za elektrickú energiu bude prenajímateľ vykonávať mesačne podľa skutočného odberu elektrickej energie. Dňom dodania služby je posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca, pokiaľ právny predpis nestanoví inak. Úhrady budú vykonávané bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom.
- (04) Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné platený prostredníctvom banky je splnený, ak príslušná platba bude v deň splatnosti platby odpísaná z bankového účtu nájomcu v prospech účtu prenajímateľa.
- (05) Faktúra musí obsahovať náležitosti podľa platných právnych predpisov a číslo tejto zmluvy, ktoré jej prideliť nájomca. V prípade, že faktúra nebude obsahovať stanovené náležitosti, nebude akceptovaná a bude vrátená nájomcom prenajímateľovi na prepracovanie, pričom nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi.
- (06) V prípade omeškania platby prenajímateľ má právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

(07) Lehota splatnosti faktúr je 14 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.

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.
- (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. (03) 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 len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t.j. Trnavského samosprávneho kraja). Takého 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 s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu. 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 €.
- (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 alebo 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 ochrany pred požiarmi podľa zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. v platnom znení a zákon a predpisy ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, 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.
- (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) Nájomca je oprávnený po celý rok, dvadsaťštyri hodín denne, sedem dní v týždni vrátane víkendov, štátnych sviatkov a ďalších dní pracovných pokoja užívať predmet nájmu a ďalej je oprávnený za účelom prístupu k predmetu nájmu bez výhrad užívať i súvisiace priestory. Pri vstupe do budovy sa vždy zahlásí na vrátnici školy, kde mu budú vydané kľúče od strechy.
- (10) Nájomca písomne oznámi prenajímateľovi zoznam osôb oprávnených k vstupu k zariadeniam nájomcu. Kľúče od budovy budú na proti podpisu odovzdané oprávnenej osobe. Tento zoznam bude obsahovať tieto informácie: meno a priezvisko, číslo OP alebo cestovného pasu, meno zamestnávateľa. Prenajímateľ akceptuje posledný nájomcom oznámený zoznam osôb

ako aktuálny. Nájomca môže tento zoznam aktualizovať podľa vlastného uváženia.

- (11) Nájomca sa zaväzuje zreteľne označiť všetky zariadenia v jeho vlastníctve, ako aj realizované káblové dátové trasy a hlásiť akékoľvek zmeny týchto údajov. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na aktualizáciu týchto informácií podľa potreby a ich požadovanie od nájomcu. Ďalej si vyhradzuje právo na fyzické preverenie týchto parametrov vlastným technikom.
- (12) Nájomca sa zaväzuje uhradiť akýkoľvek rozdiel na dohodnutom nájomnom vzniknutý nahlásením nepravdivých údajov (podľa bodu 11), ako aj akúkoľvek škodu vzniknutú jeho konaním alebo činnosťou.

Článok 6

Dodacie a technické podmienky elektrickej energie

- (01) Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nepretržitý (t.j. 24 hodín denne) odber elektrickej energie a montáž elektrického napojenia s podružným meraním spotreby elektrickej energie.
- (02) Množstvo odobratej elektrickej energie nájomcom bude merané elektromerom nájomcu na dohodnutom odbernom mieste.
- (03) Pri obmedzení alebo prerušení dodávky elektrickej energie z dôvodu plánovanej rekonštrukcie, opravy, údržby a revízie energetických zariadení je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi začiatok a skončenie obmedzenia alebo prerušenia písomne ja emailovú adresu: **najmy@slovanet.net** alebo telefonicky vopred na tel. číslo **+421 948 616 064**.
- (04) Na požiadanie nájomcu prenajímateľ kedykoľvek umožní kontrolu odpočtu množstva fakturovanej elektrickej energie.
- (05) Ak dôjde k poruche elektromeru, nájomca zabezpečí obnovenie činnosti meradla v čo najkratšom možnom čase. Počas nefunkčnosti meradla sa množstvo odobratej elektrickej energie určí odhadom so zreteľom na podobné podmienky a hodnoty za predošlé fakturačné obdobie. Nájomca je povinný zabezpečiť overovanie meradla.
- (06) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prípadné obmedzenia spotreby elektrickej energie pri stave núdze v zmysle zákona o energetike a súvisiacich predpisov.
- (07) Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť prenajímateľovi akékoľvek úpravy na svojom zariadení, ktoré by viedli k zvýšeniu alebo zníženiu spotreby elektrickej energie.
- (08) Nájomca je povinný zabezpečiť časti meracieho zariadenia a časti, ktorými prechádza nameraná elektrina proti neoprávnenej manipulácii.
- (09) Ak sa zistí pri preskúšaní meracieho zariadenia, že udáva hodnotu, ktorá sa odchyľuje od skutočnej hodnoty viac než pripúšťa technická norma, uhradí zvýhodnená zmluvná strana do 14 dní od preskúšania čiastku zodpovedajúcu chybe v údajoch, a to odo dňa, keď chyba vznikla, ak sa tento deň nedá určiť, tak odo dňa posledného odpočtu meracieho zariadenia. Pri stanovení čiastky sa prihliadne k výške obvyklej spotreby za dané obdobie.

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 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 zriaďovateľa prenajímateľa
- (03) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme 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 5.
- (04) **Výpovedná lehota** je tri mesiace, 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) Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
- a) kalkulačný list výpočtu nákladov
 - b) fotokópia výpisu z obchodného registra
 - c) plnomocenstvo na podpisovanie
- (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** dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a súhlase Trnavského samosprávneho kraja a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- (06) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.

V Trnave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
RNDr. Ing. Iveta Bakičová
riaditeľka školy

.....
Ing. Silvester Gál

Príloha a)

Kalkulačný list výpočtu nákladov

Spotreba elektrickej energie:	2,00 € / rok
Spotreba tepla:	0,80 € / rok
Spotreba vodné+stočné:	0,12 € / rok
Spotreba dažďovej vody:	0,40 € / rok
Komunálny odpad:	0,74 € / rok
Správna réžia:	62,94 € / rok

Spolu: **67,00 € / rok**