

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 15/2021/AIN

uzavretá na základe § 720 Občianskeho zákonníka v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb.

o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom:	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
(správca majetku)	Agroinštitút Nitra, štátny podnik
sídlo:	Akademická č. 4, 949 01 Nitra
v zastúpení:	Ing. Mária Debrecéniová, CSc., riaditeľ
IČO:	36 858 749
IČ DPH:	SK 2022631512
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu:	7000330247/8180
IBAN:	SK85 8180 0000 0070 0033 0247
Zapísaný:	Okresný súd Nitra, OR, odd. Pš, vl.č. 10008/N
(ďalej ako „prenajímateľ“)	

a

Nájomca:	Súkromná stredná odborná škola ANIMUS Nitra
	v zriaďovateľskej pôsobnosti Centra
	vzdelávania ANIMUS, s.r.o.
	(konateľ_ doc. Ing. Bohuslav Sýkora, CSc.)
sídlo:	Levická cesta 40, 949 01 Nitra
v zastúpení:	PaedDr. Zlatica Nagyová, riaditeľ
IČO:	37 854 950
DIČ:	2021891696
IČ DPH:	nie je platcom DPH
Bankové spojenie:	UniCredit Bank, a.s.
Číslo účtu:	1041550011/1111

Čl. I. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

1.1

a) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytových priestorov v nehnuteľnosti prenajímateľa – administratívna budova v Nitre na Akademickkej ul. č. 4,

zapísanej na liste vlastníctva č. 1389, kat. úz. Chrenová, Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor, na parcele č. 1118/4, súpisné č. 952, a to:

aa) učebne:

- Učebňa Štúdio o výmere 98,00 m²
- Učebňa J2 o výmere 54,00 m²
- Učebňa J1 o výmere 52,00 m²
- Učebňa S2 o výmere 63,00 m²
- Učebňa S1 o výmere 63,00 m²

SPOLU:

330,00 m²

ab) kancelárie

- miestnosť DP – 10 o výmere 14,85 m²
- miestnosť DP – 11 o výmere 14,85 m²
- miestnosť DP – 12 o výmere 14,85 m²
- miestnosť DP – 13 o výmere 16,24 m²
- miestnosť DP – 14 o výmere 16,10 m²
- miestnosť DP – 15 o výmere 16,00 m²
- miestnosť DP – 16 o výmere 16,095 m²
- miestnosť DP – 17 o výmere 16,095 m²
- miestnosť DP – 18 o výmere 16,095 m²
- miestnosť DP – 19 o výmere 18,415 m²

SPOLU:

159,59 m²

ac) chodby

- chodba – učebne o výmere 150,40 m²
- chodba – kancelárie, Štúdio o výmere 60,83 m²

SPOLU:

211,23 m²

b) Služby spojené s užívaním nájmu: ústredné kúrenie, voda, elektrina, odvoz komunálneho odpadu a iné náklady na poskytované služby (.

1.2 Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi na účely, na ktoré sú stavebne určené v súlade s § 85 ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov, a to na účely vzdelávania.

1.3 Predmetom nájmu nie je pozemok.

1.4 Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere **700,82 m²**.

Čl. II.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO

A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÉHO PRIESTORU

2.1 Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov uvedených v bode: 1.1. a) tejto zmluvy je od účinnosti tejto zmluvy stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z.Z. o cenách nasledovne:

- za učebne uvedené v čl. I bod 1.1 písm. aa) **40 € na 1 m²** (slovom: štyridsať eur)
- za kancelárie uvedené v čl. I bod 1.1 písm. ab) **50 € na 1 m²** (slovom: päťdesiat eur)

- za chodby uvedené v čl. I bod 1.1 písm. ac) **25 € na 1 m²** (slovom: dvadsaťpäť eur).
Celková výška nájomného uvedeného v bode 2.1. tejto zmluvy sa stanovuje ako ročný predpis:

- za učebne uvedené v čl. I bod 1.1 písm. aa) **330 m² x 40 € = 13.200,00 eur**
- za kancelárie uvedené v čl. I bod 1.1 písm. ab) **159,59 m² x 50 € = 7.979,25 eur**
- za chodby uvedené v čl. I bod 1.1 písm. ac) **211,23 m² x 25 € = 5.280,75 eur**

SPOLU:

26.460,00 €

za prenájom priestorov uvedených v bode 1.1.a) aa), ab) a ac) tejto zmluvy, podľa zákona č.18/1996 Z.z. o cenách a Vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z.z., v znení neskorších predpisov. K nájomnému nebude v súlade s § 38 ods.3 zákona č 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty pripočítaná zákonná sadzba DPH.

2.2 V stanovenej čiastke za nájomné podľa bodu 2.1 nie sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby spojené s užívaním týchto nebytových priestorov podľa bodu 1.1b).

2.3 Výška ročných úhrad nákladov, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby uvedené v bode 1.1 b) spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 1.1. a) aa), ab) a ac) tejto zmluvy, je stanovená dohodou zmluvných strán paušálne nasledovne:

- za učebne uvedené v čl. I bod 1.1 písm. aa) **40 € na 1 m²** (slovom: štyridsať eur)
- za kancelárie uvedené v čl. I bod 1.1 písm. ab) **50 € na 1 m²** (slovom: päťdesiat eur)
- za chodby uvedené v čl. I bod 1.1 písm. ac) **25 € na 1 m²** (slovom: dvadsaťpäť eur).

Celková výška nákladov za služby uvedené v bode 2.3. tejto zmluvy sa stanovuje ako ročný predpis:

- za učebne uvedené v čl. I bod 1.1 písm. aa) **330 m² x 40 € = 13.200,00 eur**
- za kancelárie uvedené v čl. I bod 1.1 písm. ab) **159,59 m² x 50 € = 7.979,25 eur**
- za chodby uvedené v čl. I bod 1.1 písm. ac) **211,23 m² x 25 € = 5.280,75 eur**

SPOLU:

26.460,00 €

K úhradám nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov **bude** v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty pripočítaná zákonná sadzba DPH.

Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak dôjde k zvýšeniu vodného, stočného, elektrickej energie, plynu alebo minimálnej mzdy, je prenajímateľ oprávnený zvýšiť výšku úhrad nákladov za služby a to listom, doručeným nájomcovi, kde bude uvedené zvýšenie úhrad nákladov za služby. Prenajímateľ je oprávnený fakturovať zvýšené úhrady za služby nasledujúci mesiac po doručení oznámenia o zvýšení úhrad nájomcovi.

2.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za nebytové priestory uvedené v bode 1.1 a) aa) tejto zmluvy – učebne - bude v období od 1.7. do 31.8. vo výške 50% dohodnutého nájomného z dôvodu letných školských prázdnin.

Čl. III.
SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO
A ÚHRAD ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

- 3.1 Stanovená výška ročného nájomného v období od 1.9 do 30.6, vymedzená v bode 2.1 tejto zmluvy v sume 26.460 €, ako aj paušálna úhrada ročných nákladov za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov, vymedzených v bode 2.3 tejto zmluvy v sume 26.460 €, spolu **v celkovej ročnej výške: 52.920 €** (slovom päťdesiatdvatisíc deväťstodvadsať eur) je splatná vopred v mesačných splátkach vo výške 4.410 € bez DPH. Zákonná sadzba DPH bude pripočítaná k úhradám nákladov za služby.
Uvedené mesačné splátky sú splatné na základe faktúry, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia, ktorá faktúra bude vystavená do 10-kalendárneho dňa toho ktorého mesiaca a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa.
- 3.2 Stanovená výška ročného nájomného v období od 1.7 do 31.8, vymedzená v bode 2.1 tejto zmluvy s úpravou uvedenou v bode 2.4 tejto zmluvy v sume 19.860 €, ako aj paušálna úhrada ročných nákladov za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov, vymedzených v bode 2.3 tejto zmluvy s úpravou uvedenou v bode 2.4 tejto zmluvy v sume 19.860 €, spolu **v celkovej ročnej výške: 39.720,50 €** (slovom tridsaťdeväťtisíc sedemstodvadsať eur 50 eurocentov) je splatná vopred v mesačných splátkach vo výške 3.310,04 € bez DPH. Zákonná sadzba DPH bude pripočítaná k úhradám nákladov za služby. Uvedené mesačné splátky sú splatné na základe faktúry, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia, ktorá faktúra bude vystavená do 10-kalendárneho dňa toho ktorého mesiaca a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa.
- 3.3 Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený.
Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 1.1., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade deflácie sa toto ustanovenie nepoužije.

Čl. IV.
DOBA NÁJMU

- 4.1 Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú na 5 rokov, počnúc od účinnosti tejto zmluvy.
- 4.2 Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah aj dohodou, ktorá musí byť urobená písomne. Ďalej zmluvné strany môžu vypovedať túto nájomnú zmluvu len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 4.3 Výpovedná doba sú tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4 Osobitným dôvodom na výpoveď z nájmu je tá skutočnosť, že nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatil nájomné alebo úhrady nákladov za služby spojené s užívaním týchto nebytových priestorov. Prenajímateľ v tomto prípade môže dať nájomcovi výpoveď

z nájmu, výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca, po doručení výpovede.

- 4.5 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak nájomca nebude využívať predmet nájmu na účel dohodnutý v čl. I bod 1.2. tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený okamžite písomne odstúpiť od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi.

Čl. V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA A NÁJOMCU

- 5.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na zmluvné užívanie podľa nájomnej zmluvy, v tomto stave ho na svoje náklady udržiava a zabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 5.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
- 5.3 Nájomca je povinný znášať na svoje náklady a uhrádzať bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru a to až do výšky 200,-EUR na jednotlivú opravu alebo náklad.
- 5.4 Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ani jeho časť do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
- 5.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca nemá po skončení nájmu nárok na žiadne plnenie vyplývajúce z §667 Občianskeho zákonníka, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- 5.6 Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, nájomca bude vykonávať všetky úpravy a zmeny na vlastné náklady. Nájomca je oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenajímateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť.
- 5.7 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých vnútorných predpisov vydaných prenajímateľom v oblasti BOZP (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a OPP (ochrana pred požiarmi). Podpisom tejto zmluvy nájomca prehlasuje, že bol s nimi preukázateľne oboznámený. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi požiarnu poplachovú smernicu a požiarny evakuačný plán umiestni na viditeľnom a prístupnom mieste. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že BOZP a OPP si nájomca v prenajatých priestoroch zabezpečuje sám.
- 5.8 Nájomca sa zaväzuje používať elektrické spotrebiče v prenajatých priestoroch v zmysle pokynov prenajímateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov. V prípade, ak nájomca používa predlžovacie káble, tieto musia byť riadne certifikované.

- 5.9 Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokolvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu nad rámec bežnej amortizácie.
- 5.10 Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do prenajatých priestorov. Za škody spôsobené klientom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Za majetok, ktorý si nájomca vnesie do prenajatých priestorov nezodpovedá prenajímateľ, je potrebné, aby si nájomca poistil majetok samostatne.
- 5.11 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek ujmu na zdraví zamestnancov a občanov, ktorá sa stala v prenajatých priestoroch. Takisto sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi - členovi štatutárneho orgánu každý požiar, spozorovaný v prenajatých priestoroch alebo v spoločných priestoroch budovy. Pokiaľ to nie je možné, je nájomca povinný nahlásiť túto skutočnosť na vrátnici na ohlasovni požiarov.
- 5.12 Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontrol na okolnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 5.13 Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.
- 5.14 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v predmete nájmu, v ostatných nebytových priestoroch a celom areáli prenajímateľa je prísne zakázané fajčiť, okrem vyhradeného a označeného fajčiarskeho priestoru, ktorý bude určený a označený prenajímateľom mimo budovy.
Tento zákaz fajčenia je povinný dodržiavať nájomca, jeho zamestnanci ako aj tretie osoby (spolupracovníci, klienti, zákazníci, návštevy), ktoré sa zdržujú v predmete nájmu a ostatných nebytových priestoroch prenajímateľa, aby navštívili nájomcu. Nájomca je povinný oznámiť svojim zamestnancom a aj všetkým ďalším osobám povinnosť dodržiavať zákaz fajčenia.
- 5.15 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že za každé porušenie povinnosti podľa predchádzajúceho bodu tohto článku, a to zákazu fajčenia akejkoľvek osoby uvedenej v predchádzajúcom článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-Eur za každé takéto porušenie povinnosti, ktorá však nekryje prípadnú škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti.
Zmluvné strany sa zároveň výslovne dohodli, že ak nájomca resp. akákoľvek tretia osoba, ktorá ho navštívi, napriek písomnému upozorneniu opakovane poruší zákaz fajčenia, prenajímateľ takéto konanie bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a užívanie predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou a z tohto dôvodu bude môcť od zmluvy odstúpiť.
- 5.16 Nájomca sa zaväzuje bezodkladne – najneskôr do troch dní – písomne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu svojich identifikačných údajov (najmä zmenu obchodného mena, názvu, sídla, právnej formy, štatutárnych orgánov, ako aj spôsobu ich konania za zmluvnú stranu, bankového spojenia a čísla účtu, vzniku alebo zániku platiteľstva DPH) a/alebo iných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, ak nájomca poruší túto oznamovaciu povinnosť, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,-EUR za každé takéto porušenie oznamovacej povinnosti.
- 5.17 Zaplatením zmluvných pokút dohodnutých v tejto zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

**Čl. VI.
OSOBITNÉ USTANOVENIA**

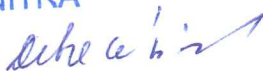
- 6.1 Uvedená nájomná zmluva sa uzatvorila s účinnosťou od termínu začatia nájmu v súlade s bodom 7.1 tejto zmluvy.

**Čl. VII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 7.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. V zmysle § 47a Občianskeho zákonníka táto zmluva nadobúda účinnosť 1.7.2021, ak budú dodržané všetky podmienky povinného zverejnenia zmluvy. V prípade, ak bude zmluva zverejnená tak, že účinnosť nemôže nastať podľa prvej vety tohto ustanovenia zmluvy, nastáva účinnosť tejto zmluvy nasledujúci deň po dni jej zverejnenia. Je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 7.2 Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží po 2 rovnopisoch.
- 7.3 Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
- 7.4 Účastníci vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.5 Zmluvné vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona č. 111/1990 Zb. O štátnom podniku v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi SR.

V Nitre dňa: 14. JÚN 2021

Agroinštitút Nitra, štátny podnik
Akademická 4
949 01 NITRA
-1-



Prenajímateľ

Súkromná stredná
odv. škola ANIMUS
Levická cesta 40
949 01 NITRA



Nájomca