

Zmluva o nájme nebytových priestorov č.5/2015

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola

so sídlom
Jána Zigmundíka 334/5
922 03 Vrbové

zastúpená
Ing. Annou Halamovou
riaditeľkou školy
(ďalej len **prenajímateľ**)
a

IČO: 17053820
DIČ: 2020532195
IČ DPH: SK2020532195
Bank. spoj.: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000493839/8180
IBAN: SK9381800000007000493839

B. TREROSE, spol. s r.o.

J. Zigmundíka 296/6

922 03 Vrbové
zastupený
Zdenkom Grosošom
konateľom
(ďalej len nájomca)

IČO: 36770965
DIČ: 2022371483
IČ DPH: SK2022371483
Bank. spoj.: ČSOB
Číslo účtu: 4018364740/7500

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava 1, oddiel Sro, Vložka číslo 19996/T zo dňa 28.04.2007.

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: prenájom výrobných priestorov, kancelárie, sociálne priestory, priestory skladu na prízemí v jednopodlažnom dome.

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 Vrbové, zapísanú v Liste vlastníctva č 2056. ako budova sup. č. 336 na parcele č 2533. Nehnuteľnosť je umiestnená na ul. Jána Zigmundíka č 334/5, PSČ 922 03 Vrbové. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenájomca (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory** – výrobné priestory, priestory kancelárie, sociálne priestory, priestory skladu a spoločné priestory na prízemí v jednopodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku o celkovej výmere 936,60 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

- (03) Predmet nájmu pozostáva z dielne s výrobou pančuchového tovaru, kancelárie, sociálneho zariadenia a skladu. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, bez elektrickej prípojky, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok..
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností – pančuchového tovaru (ďalej len **účel nájmu**) Výpis z Obchodného registra Okresného súdu v Trnave 1, oddiel Sro, vložka číslo: 19996/T zo dňa 20.03.2014 a je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (06) 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, žiakov a ostatných nájomcov SOŠ

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu od 01.05.2015 do 31.08.2015
- (02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu a to písomne najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov za rok je: priestory dielne **12,000** (slovom dvanásť eur), kancelárie **12,000** (slovom dvanásť eur), sociálnych priestorov je **3,500 €** (tri eurá a päťdesiat centov), priestor skladu **8,500 €** (osem eur a päťdesiat centov).
- (02) Ostatné náklady spojené s prevádzkou sú uvedené na priloženom kalkulačnom liste výpočtu nákladov a sú nasledovné:
- | | |
|----------------------|-------------------|
| poistné | 65,56 € |
| odpisy | 1 554,76 € |
| Správna <u>réžia</u> | <u>40,00 €</u> |
| S p o l u : | 1 660,32 € |
- (slovom tisíc šesťstošesťdesiat eur tridsaťdva centov)
- (03) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (936,60 m²) za jeden kalendárny rok činí **10 204,85 €** (výpočet: dielňa 12,000 € x 616,50 m² = 7 398,000 €, sklad 8,50 x 65,30 m² = 555,050 €, kancelária 12,000 x 44 m² = 528,000 € sociálne priestory WC 3,500 x 94,80 m² = 331,800 €, dielňa 116 m² x 12,000 = 1 392,000 €. Spolu: 7 398,000 + 555,050 € + 528,000 € + 331,800 € + 1 392,00 € = **10 204,850 €** (slovom desaťtisícdivestoštyri eur, osemdesiatpäť centov).

Služba na vrátnici SOŠ

-mzdové náklady mesačne
(slovom šesťsto eur ročne)

50,00 € mesačne / ročne 600,00 €

Celkom za kalendárny rok:

Ostané náklady

1 660,320 €

Nájom nebyt. priestorov

10 204,850 €

služba na vrátnici

600,000 €

S p o l u :

12 465,170 € ročne

$12\,465,170 : 12 = 1\,038,76 \text{ €} \times 3 = 3\,116,280 \text{ €}$ štvrťročne

Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden štvrťrok je
3 116,280 € (slovom: tritisícstošesťnásť eur dvadsaťosem centov).

- (04) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za vodné a stočné, teplo, vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí. Prenajímateľ zabezpečí dodávku pitnej vody v množstve potrebnom pre prevádzkovanie odberných zariadení odberateľa. Fakturované množstvo zodpovedá skutočne odbranému množstvu nameraného podružným meračom.

Dažďová voda bude fakturovaná 1 x štvrťročne a bude zodpovedať prenajímateľ ploche : $80 \text{ m}^3 \times 1,0292 \text{ €} = 82,336 \text{ €}$. Prenajímateľ zabezpečí dodávku tepla potrebného pre prevádzkovanie priestorov odberateľa prepočtom takto: celková spotreba v celom SOŠ, z toho % prenajímateľ plochy je **14,26 %** (prepočítací koeficient).

Spotreba elektrickej energie na dielni je meraná na samostatnej elektrickej prípojke firmy. Fakturačné obdobie sa stanovuje mesačne. Ak dôjde k omeškaniu so zaplatením faktúr viac ako o 1 mesiac, bude sa to považovať za porušenie zmluvy zo strany odberateľa a dôvod pre dodávateľa zrušiť nájomnú zmluvu. Prepočítací koeficient sa použije aj pri výpočte ostatných nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde k zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí. Odvoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečí samostatne na MU Vrbové. Upratovanie prenajatých a spoločných priestorov si nájomca vykoná na vlastné náklady.

Ostatné náklady spojené s prevádzkou sú uvedené na priloženom kalkulačnom liste výpočtu nákladov.

- (05) Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (1) a (2) a (3) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (4) tohto článku. Celková cena nájmu za 1 štvrťrok je 3 116,280 € (slovom tritisícstošesťnásť eur dvadsaťosem centov).

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu štvrťročne do konca prvého mesiaca príslušného štvrťroka na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

- (02) Úhrada ceny nájmu na obdobie štvrťroka, v čiastke 3 116,280 (slovom tritisícšesťdesiatšesť eur jedenásť centov) a je splatná do konca prvého mesiaca príslušného štvrťroka. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho štvrťroka v čiastke 3 116,280 € (slovom tritisícšesťdesiatšesť eur jedenásť centov) a je splatná do konca prvého mesiaca príslušného štvrťroka, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru.
- (04) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Prenajímateľ je platiteľom DPH, ceny nájmu sú fakturované bez DPH. (oslobodené od DPH). Cena za služby, konkrétne úhrady za energie budú fakturované s DPH.

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, 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). 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 s odpisovaním 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 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 jednotlivito 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. 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) 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 zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou ceny nájmu.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí odplatne 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 a služby - energie článok 3, bod 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 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 5.

- (04) **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomca uvoľní (vyprace) a protokolárne vráti prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený podať na príslušný súd žalobu o vypratanie týchto priestorov.

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
 - 2/ 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 súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja **a účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- (06) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom dostane každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis dostane zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

Vo Vrbovom dňa 13.04.2015

.....

.....

.....

Stredná odborná škola, Jána Zigmundíka 334/5, 922 03 V r b o v é

**Kalkulácia nákladov
k zmluve o nájme nebytových priestorov**

uzatvorenej medzi :

Prenajímateľ : Stredná odborná škola, Jána Zigmundíka 334/5, 922 03 Vrbové

Nájomca : TREROSE, spol. s r.o. J. Zigmundíka 296/6, 922 03 Vrbové

Zmluva je uzatvorená na obdobie : od 01. 05. 2015 do 31. 08. 2015.

Spotreba energetických médií

Fakturácia od dodávateľov energetických médií je nasledovná :

- spotreba vody na základe nameranej skutočnosti 1 x mesačne
- dažďová voda 1 x štvrťročne / určené množstvo na základe zastavanej plochy/
- spotreba tepla: preddavkové mesačné faktúry a mesačné vyúčtovanie na základe skutočnej spotreby
- elektrická energia je fakturovaná mesačne zálohovou faktúrou, výška je stanovená podľa spotreby predchádzajúceho roka. Vyúčtovanie spotreby je 1 x ročne. Cena je stanovená podľa cenníka MAGNA E.A. s r o Piešťany

Fakturácia spotreby energetických médií nájomníkom :

- fakturácia je mesačná a je uvedená v zmluve o nájme nebytových priestorov v článku 3 Cena nájmu bod 02

Spotreba vody je fakturovaná na základe skutočnej spotreby zodpovedajúcej skutočne odobranému množstvu nameraného podružným meračom.

Fakturácia dažďovej vody je vystavená štvrťročne na základe % prenajatej plochy :
 $80 \text{ m}^3 \times 1,0292 = 82,3368 \text{ €}$.

Spotreba tepla na základe skutočnej nameranej spotreby a zodpovedá 14,26 % prenajatej plochy. Fakturácia tepla je na základe faktúry firmy Veolia, ktorá je majiteľom kotolní.

Pozostáva zo skutočnej spotreby plynu , nákladov na výrobu tepla a prevádzku kotolne.

Spotreba elektrickej energie je meraná na samostatnej elektrickej prípojke firmy.

Cena nájmu

Minimálna cena za prenájom priestorov je stanovená vlastníkom objektu – TTSK .
Cena nájomného sa stanovuje dohodou a je nasledovná :

- priestory výrobné - dielňa : $616,50 \text{ m}^2 \times 12,000 \text{ ročne} = 7\,398,000$

- sklad	65,30 m ² x 8,500 ročne =	555,050
- kancelária	44 m ² x 12,000 ročne =	528,000
- sociálne priestory	94,80 m ² x 3,500 ročne =	331,800
- dielňa	116 m ² x 12,000 ročne =	1 392,000
- s p o l u ročne		10 204,85 €

Ostatné náklady za rok	1 660,320
Služba na vrátnici	600,000
S p o l u :	12 465,170 €
Cena za obdobie 1 roka je :	

- výpočet 12 465,170 : 12 mesiacov x 3 mesiace/štvrťrok/= 3 116,280 €

Kalkulačný list výpočtu nákladov

N á k l a d y	na rok/€	štvrťrok/€	doba nájmu/€
1/ Energie			
Elektrická energia	fakturácia mesačne podľa skutočného stavu elektromera		
Spotreba plynu	fakturácia je mesačne a je 14,26 % z celkovej spotreby SOŠ		
Vodné a stočné	fakturácia mesačne podľa skutočného stavu vodomera		
Dažďová voda	fakturácia štvrťročne 80 m ³ x 1,0292 = 82,336 €		
2/ Daň z nehnuteľností	SOŠ nemá vyrubenú daň z nehnuteľnosti		
3/ Odpisy	1 660,32 € ročne zodpovedajú percentu prenajatej plochy		
4/ Poistenie budovy	65,56 € ročne zodpovedá percentu prenajatej plochy		
5/ Náklady na údržbu	údržbu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady		
6/ Služby			
Odvoz smetí	odvoz odpadu si nájomca zabezpečí samostatne		
Upratovanie	upratovanie si nájomca vykoná na vlastné náklady		
Služby telef. ústredne	telefónnu prípojku si nájomca zabezpečí samostatne		
Služby vrátnice	600,00 ročne / 50,000 € mesačne/		
7/ Správna réžia	40,000 € ročne / 3 ,333 € mesačne/		

Na základe vyčíslených objektívnych nákladov, fakturácie za odber elektrickej energie, vody a fakturácie za odber plynu podľa kalkulácie, ktorá obsahuje všetky naše nákladové položky je výnos z prenájmu nebytových priestorov , prenájmu zariadenia čistým výnosom SOŠ.

Vrbové dňa 13. 04. 2015

Vypracovala : Tučeková