

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3/2019

Zmluvné strany

Stredná odborná škola strojnícka

so sídlom

Pplk. Pljusch'a 29

909 01 Skalica

zastúpená: Mgr. Katarínou Zelenkovou, riaditeľkou školy

IČO: 00893137

DIČ: 2021094097

Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

Číslo účtu: SK15 8180 0000 0070 0049 5340

/ďalej len **prenajímateľ**/

a

Lektor, s.r.o.

so sídlom

Dr. J. Šátka 2771/10

909 01 Skalica

zastúpená: Mgr. Peter Kucharič, konateľom

IČO: 45541582

DIČ: 2023032924

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

Číslo účtu: SK78 1100 0000 0029 4603 2854

/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

- (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 Skalica, zapísanú v Liste vlastníctve č. 4750 súp. č.237 na parcele č. 1407/1. Nehnuteľnosť je umiestnená na ulici Pplk. Pl'jušť'a 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.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory** – miestnosť č. 0 – na prvom nadzemnom podlaží v dvojpodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci 01 tohto článku o celkovej rozlohe 50 m² a prístupovú časť chodby a spoločných priestorov s výmerou 30 m². Ďalej prenecháva nájomcovi priestor na prenájom reklamnej tabule o rozlohe 1 m² v priestoroch pri vstupe do areálu školy z Čulenovej ulice (ďalej len predmet nájmu).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z učebne č. 0, prístupovej chodby a WC. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Vnútročné zariadenie predmetu nájmu je zabezpečené prenajímateľom.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností - **prevádzkovanie autoškoly**(ďalej len účel nájmu). Živnostenský list nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy. 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, študentov, návštevy a pod.

Článok 2

Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.08.2019 do 30.06.2022**.
- (02) Nájomca je povinný si vždy k 3. dňu mesiaca odsúhlasiť s prenajímateľom harmonogram hodín v tom ktorom mesiaci.
- (03) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3

Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa dohodli, že cena za predmet nájmu je 5,50 € za 1 hodinu, slovom: päť eur päťdesiat centov, cena nájmu za príslušenstvo je 0,10 € za 1 hodinu, slovom: desať centov.
Cena za prenájom nebytových priestorov spolu je **5,60 € za 1 hodinu**, slovom päť eur šesťdesiat centov.
Cena za prenájom reklamnej tabule je **150,00 € za 1 m² za rok**, slovom: jednostopäťdesiat eur,
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné, spotreba plynu, upratovanie, odpad, odpisy a správna réžia sú vo výške **3,53 € za 1 hodinu**, slovom : tri eurá päťdesiattri centov podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov /príloha č. 1/.
- (03) V súlade s odstavom 01 a 02 tohto článku celková výška nájomného za nebytové priestory je **9,13 € za 1 hodinu**, slovom deväť eur trinásť centov.
Celková výška nájmu za reklamnú tabuľu je **150,00 € /m²/rok**, slovom jednostopäťdesiat eur.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu štvrťročne podľa odsúhlaseného počtu hodín.
- (02) 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.
- (03) 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

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. 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. 05 tejto nájomnej zmluvy.
- (03) 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, atď.)
- (04) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (05) 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.
- (06) 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

- (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 ods. 02
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok
 - d/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
- (03) 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 z článku 5
- (04) Výpovedná lehota je 3 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 7

Záverečné ustanovenia

- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto nájomnej zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie.
- (02) Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto nájomnej zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- (03) 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.
- (04) Prílohami tejto zmluvy sú:
- a/ fotokópia živnostenského listu nájomcu,

b/ výpočet jednotlivých nákladov.

- (05) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (06) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- (07) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Skalici dňa 18.07.2019

prenajímateľ

nájomca

Výpočet jednotlivých nákladov

Prenájom

Učebňa č.0 **5,50€/ hod**

Chodby a spoločné priestory vš. **0,10 €/ hod**

plocha chodieb a spol. priestorov vš. cca 30 m²

3,00 €/rok/m² x 30 m² = 90,- €/rok/30m²

90,- €/rok/30m² : 365 dní = 0,25€/deň/30m²

0,25 €/deň/30m² : 24 hod. = 0,10 €/1hod/30m²

Cena za prenajatý priestor je 5,60 €/1 hod.

Paušálne režijné náklady

Elektrická energia 0,34€/hod.

osvetlenie 16 trubíc x 65 W = 1 040 W + spoločné priestory 250 W + používanie techniky 500 W = 1 790 W, t.j. 1,8 kWh x 0,19 € = 0,34€/hod.

Vodné a stočné 1,33€/hod.

Vodné: WC + umývadlo, priemerná spotreba 0,60 m³

0,60 m³ x 1,1230€/m³ = 0,67 €/m³/deň

Stočné: 0,60 m³ x 1,1059€/m³ = 0,66 €/m³/hod

Odpisy 0,10€/hod.

- rozloha budovy je 784,71 m², ročný odpis budovy je 656,04 €
- miestnosť č. 0 má rozmer 50 m²+30m² chodby a spol. priestory= 80 m²
- 656,04€/rok : 784,71 m² = 0,836€/rok/1m²
- 0,836€/rok/1m²: 365 dní x 80 m² : 24 hod. = 0,10€/hod.

Kúrenie 0,95 €/hod.

- ročné N na kúrenie v celom objekte školy 11 797,40 €, rozmer vykurovanej plochy je 1374 m²
- 11 797,40 €/rok : 30 dní : 1374 m² vykurované plochy x 80 m² prenajatej plochy: 24 hod. = 0,95€ /hod.

Upratovacie práce 0,51 €/hod.

TP 624,00 € : 163 hod. : 7,5 hod. = 0,51 €/hod.

Odpad 0,10 €/hod.

Podľa výmeru MESTA SKALICA 843,15 €: 365 dní: 24 hod. = 0,10 €/hod.

Podiel nákladov správnej réžie **0,20 €/hod.**
TP 1 094,50 € : 163 hod. t.j. vynalož.práca 0,20€/hod.

Režijné náklady spolu: **3,53 €/hod.**

Hodinový nájom celkom **5,60 € + 3,53 € = 9,13 €/1 hod.**

V Skalici dňa 18.07.2019

Vypracovala: Monika Mihálová, v.r.

Schválil: Mgr. Katarína Zelenková, v.r.