

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.1/2018

## Zmluvné strany

### A. Stredná zdravotnícka škola

so sídlom  
Daxnerova 6  
917 92 Trnava  
zastúpená

**RNDr. Valburga Lobotková, PhD., MPH**

riaditeľka školy  
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

### B. Futbalové družstvo

Hlboká 20  
917 08 Trnava  
zastúpené

**Peter Marko**

(ďalej len **nájomca**)

IČO: 607 371

DIČ: nie je platiteľom DPH

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000494487/8180

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 prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č.3652 ako dom súp. č. 6316 na parcele č. 5786/5. Nehnuteľnosť je umiestnená na Daxnerovej ul. č. 6, PSČ 917 92. 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** – telocvičňu s príslušenstvom ( šatňa,WC,sprcha-ŠI ) na prízemí v dvojpodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej

rozlohe telocvič. priestorov **493 m<sup>2</sup>** a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva **47 m<sup>2</sup>** (ďalej len „**predmet nájmu**“).

- (03) Predmet nájmu pozostáva z telocvične, šatne, WC a sprchy. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho športových aktivít. Desať členné družstvo bude využívať telocvičňu na účelom futbalu (ďalej len **účel nájmu**).
- (05) 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, a pod.

## Článok 2 **Doba nájmu**

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.9.2018 do 30.6.2019 (okrem prázdnin a sviatkov). Časový harmonogram je v stredu od 17,30 do 19,00 hod.

## Článok 3 **Cena nájmu**

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 hodinu prenajatej plochy nebytových priestorov je 9 € (slovom deväť eur) a cena priestorov príslušenstva je vo výške 2 € za 1 hodinu.  
V tomto čase je zahrnuté aj sprchovanie a obliekanie.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, sú vo výške 4 €, vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom (01 + 02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu ( 36 dní x 1,5 hod.) za celú dobu nájmu činí 810 €.  
(výpočet: 36 dní x 1,5 hod.= 54 hod. x 15 €/hod.= 810 €  
slovom osemstodesať eur ).
- (04) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 hodinu, tzv. cena nájmu za hodinu je 15 € (slovom pätnásť eur).



#### Článok 4

### Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne **v mesačných splátkach vopred i v prípade, ak nie sú priestory podľa časového harmonogramu prenájmu nájomcom využívané.**
- (02) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od 1.9.2018 do 30.9.2018 v čiastke 90 € (slovom deväťdesiat eur ) je splatná k posledného dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke 11 € spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 4 € činí spolu 15 €, sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca** nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (04) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez 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 na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). 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 jednotlivu v čiastke do 995,82 €
- (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 určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods. (04) do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

## 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) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, ods. (04)

c/ nájomca 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 súhlasu prenajímateľa.
- (03) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
- a/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- b/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku .
- (04) **Výpovedná lehota** je jeden mesiac, 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 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/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
- 2/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu nájmu ( ak je kratšia ako rok ), pri dlhodobejších nájmoch za kalendárny rok
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného Dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (05) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami **a účinnosť** po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
- (06) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.



### **Kalkulácia nákladov na telocvičňu**

1. elektrická energia: 14 ks žiaroviek  $0,06 \times 14 \times 0,149 \text{ €} = 0,125 \text{ €/ hod.} = 0,133 \text{ €/h}$
2. spotreba tepla: zákon č. 276/2001 Z.z. o regul. sieť. odvetví a zmene 658/2004 Z. z.  
je 15,734 €  
 $0,084 \text{ GJ} \times 15,734 \text{ €} = 1,322 \text{ €/ hod.} = 1,327 \text{ €/h}$
3. daň z nehnuteľnosti:  $0,086 \text{ €/m}^2$   
 $493 \text{ m}^2 \times 0,086 \text{ €/m}^2 = 42,398 \text{ €} : 12 \text{ mes.} = 0,083 \text{ €} : 720 \text{ hod.} = 0,0001/\text{hod.} = 0,033 \text{ €/h}$
4. upratovanie: **0,166 €/ hod.**

**Spolu náklady na 1 hodinu: 2 €/hod. x 1 hod. = 2 €**

### **Kalkulácia nákladov na sociálne zariadenia a šatňu**

1. elektrická energia: 14 ks žiaroviek  $0,06 \times 4 \times 0,149 \text{ €} = 0,035 \text{ €/ hod.} = 0,033 \text{ €/h}$
2. spotreba tepla: zákon č. 276/2001 Z.z. o regul. sieť. odvetví a zmene 658/2004 Z. z.  
je 15,734 €  
 $0,082 \text{ GJ} \times 15,734 \text{ €} = 1,29 \text{ €/ hod.} = 1,294 \text{ €/h}$
3. daň z nehnuteľnosti:  $0,086 \text{ €/m}^2$   
 $47 \text{ m}^2 \times 0,086 \text{ €/m}^2 = 4,042 : 12 \text{ mes.} = 0,336 \text{ €} : 720 \text{ hod.} = 0,0004 \text{ €/hod.} = 0,033 \text{ €/h}$
4. upratovanie: **0,166 €/ hod.**
5. vodné-stočné: podľa vyhl. č. 397/03 t.j.  
 $55 \text{ m}^3$  ( osoba ) na rok  
 $10 \text{ osôb} \times 55 \text{ m}^3 = 550 \text{ m}^3 \times 1,736 \text{ €} = 954,80 \text{ € ročne}$   
 $79,566 \text{ € mesačne} : 720 \text{ hod.} = 0,111 \text{ €/ hod.} = 0,133 \text{ €/h}$

**Spolu náklady na 1 hodinu: 2 €/hod. x 1 hod. = 2 €**

**Tabuľka nákladov a výnosov za dobu prenájmu od 01.09.2018 - 30.6.2019**

<b>Mesiac</b>	<b>dni</b>	<b>prenájom €</b>	<b>náklady €</b>	<b>výnosy €</b>
September 2018	4	90	24	66
Október 2018	4	90	24	66
November 2018	4	90	24	66
December 2018	3	67,50	18	49,50
Január 2019	4	90	24	66
Február 2019	3	67,50	18	49,50
Marec 2019	4	90	24	66
Apríl 2019	3	67,50	18	49,50
Máj 2019	3	67,50	18	49,50
Jún 2019	4	90	24	66
<b>Spolu</b>	<b>36</b>	<b>810</b>	<b>216</b>	<b>594</b>