

Zmluva

o nájme nebytových priestorov
č.13/2014

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola

so sídlom
Jána Zigmundíka 334/5
922 03 Vrbové

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

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

B. Metzen Athletic Slovakia, s.r.o.

Sídl. 9.mája 321/13
922 03 Vrbové
zastúpené
Norbertom Hubertom Metzenom
konateľom
(ďalej len **nájomca**)

IČO : 36231118
DIČ : 36231118/648
IČ DPH : Sk 2020169877
Bankové spojenie: VUB a.s.
Číslo účtu: 1407670158/0200

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 priestor skladu v suteréne 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** – priestory skladu v suteréne v jednopodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku o celkovej výmere 283 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z priestoru skladu. Predmet nájmu je vykurovaný, s elektrickou prípojkou je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok.

- (04) Vnútorné 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 – skladovanie výrobkov (ďalej len **účel nájmu**). Výpis z Obchodného registra Okresného súdu v Trnave 1, oddiel Sro, vložka číslo: 11356/T zo dňa 1.10.2013 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 15.09.2014 do 30.9.2015
- (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 skladu **12,000** (slovom dvanásť eur), centov)
- (02) Ostatné náklady spojené s prevádzkou sú uvedené na priloženom kalkulačnom liste výpočtu nákladov a sú nasledovné:
- | | |
|----------------------|------------------|
| poistné | 19,810 € |
| odpisy | 469,780 € |
| Správna <u>réžia</u> | <u>40,000 €</u> |
| S p o l u : | 529,590 € |
- (slovom päťstodvadsaťdeväť eur päťdesiatdeväť centov)
- (03) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (283 m²) za jeden kalendárny rok činí 3 396,00 € (výpočet: sklad 283 x 12,00 = 3 396,00 € (slovom tritisícristodeväťdesiatšesť) .

Celkom za kalendárny rok:

Ostatné náklady	529,590
Nájom nebytových priestorov	3 396,000

S p o l u : 3 925,590 € **ročne**

3 925,590 : 12 = 327,133 € x 3 = 981,399 €

Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden štvrťrok je 981,399 € (slovom deväťstoosemdesiatjeden eur tristodeväťdesiatdeväť centov).

- (04) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, teplo , vypočítané podľa priloženého

kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí. Prenajímateľ zabezpečí dodávku pitnej vody v množstve potrebnom pre prevádzkovanie odberných zariadení odberateľa. Fakturované množstvo zodpovedá skutočne odobranému množstvu nameraného podružným meračom.

Dažďová voda bude fakturovaná 1 x štvrťročne a bude zodpovedať prenajatej ploche : $12,50 \text{ m}^3 \times 1,0261 \text{ €} = 12,826 \text{ €}$. Prenajímateľ zabezpečí dodávku tepla potrebného pre prevádzkovanie priestorov odberateľa prepočtom takto: celková spotreba v celom SOŠ, z toho % prenajatej plochy je **2,21** (prepočítací koeficient).

Spotreba elektrickej energie na dielni je meraná na samostatnej elektrickej prípojke firmy. Ostatná spotreba elektrickej energie bude fakturovaná podľa skutočného odberu, podľa stavu podružného elektromera namontovaného nájomníkom – oceľový sklad. 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 upravia 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 981,399 € (slovom deväťstoosemdesiatjeden eur, tridsaťdeväť centov).

Článok 4

Splatnosť nájmného 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 981,399 € (slovom deväťstoosemdesiatjeden eur tridsaťdeväť centov) 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 981,399 € (slovom deväťstoosemdesiatjeden eur tridsaťdeväť centov) 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 bude, konkrétne úhrady za energie bude fakturovaná 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 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.

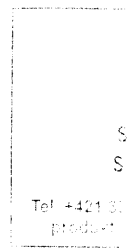
Článok 8
Záverečné ustanovenia

- (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) 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 zákoník 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 obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

Vo Vrbovom dňa 2.9.2014

.....

.....



nájomca

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, ul. Jána Zigmundíka 334/5, 922 03 Vrbové

Nájomca : Metzen Athletic Slovakia, s.r.o, Sídl. 9.mája 321/13, 922 03 Vrbové

Zmluva je uzatvorená na obdobie : od 15. 09. 2014 do 30. 09. 2015.

Spotreba energetických médií

Fakturácia od dodávateľov energetických médií je nasledovná :

- spotreba vody na základe nameranej skutočnosti l x mesačne
- dažďová voda l x štvrťročne / určené množstvo na základe zastavanej plochy/
- spotreba plynu : 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 l 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 :
 $12,5 \text{ m}^3 \times 1,0261 = 12,826 \text{ €}.$

Spotreba plynu na základe skutočnej nameranej spotreby a zodpovedá 2,21 % prenajatej plochy. Fakturácia tepla je na základe faktúry firmy Dalkia, ktorá je od 1.9.2009 majiteľom kotolní.

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

Spotreba elektrickej energie bude fakturovaná podľa skutočného odberu, podľa stavu podružného elektromera namontovaného nájomníkom .

Cena nájmu

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

- sklad $283 \text{ m}^2 \times 12,000 \text{ ročne} = 3\,396,000 \text{ €}$

- ostatné náklady	529,590 €
S p o l u :	3 925,590 €

Cena za obdobie 1 roka je : od 15. 09. 2014 do 30. 09. 2015

- výpočet $3\,925,590 : 12 \times 3 = 981,399 \text{ €}$

Kalkulačný list výpočtu nákladov

N á k l a d y	na rok/€	štvrt'rok/€	doba nájmu/€
1/ Energie			
Elektrická energia	fakturácia mesačne podľa skutočného stavu elektromera		
Spotreba plynu	fakturácia je mesačne a je 2,21 % z celkovej spotreby SOŠ		
Vodné a stočné	fakturácia mesačne podľa skutočného stavu vodomera		
Dažďová voda	fakturácia štvrt'ročne $12,50 \text{ m}^3 \times 1,0261 = 12,826 \text{ €}$		
2/ Daň z nehnuteľností	SOŠ nemá vyrubenú daň z nehnuteľnosti		
3/ Odpisy	469,78 € ročne zodpovedajú percentu prenajatej plochy		
4/ Poistenie budovy	19,81 € 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		
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 02. 09. 2014

Vypracovala : Tučeková

Ing.