

**Z m l u v a**  
**o nájme nebytových priestorov č. 14/ 2014**

**Zmluvné strany**

**A. SOŠ**

so sídlom  
Jána Zigmundíka 334/5  
922 03 Vrbové  
zastúpené  
**Ing. Annou Halamovou**  
riaditeľkou SOŠ  
( ďalej len **prenajímateľ** )

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

**B. SUN COFFEE, s.r.o**

**Hollého 508/10**  
922 03 Vrbové

( ďalej len **nájomca** )

IČO: 4758344  
DIČ: 2024062865  
Bankové spojenie :  
Číslo účtu :

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Z.z. 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 01. 07. 2002 ako vlastníkom majetku, má prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Vrbové, zapísanú v Liste vlastníctva č.2056 ako budova súp. č.334 na parcele č.2541 a 2538. Nehnuteľnosť je umiestnená na ul. Jána Zigmundíka 334/5, 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** –miestnosť na regeneráciu a rekonštrukciu , sociálne priestory WC a chodbu bez príslušenstva na prízemí v dvojpodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe miestnosti na regeneráciu a rekonštrukciu - 23,40 m<sup>2</sup> a ostatných priestorov – sociálne priestory WC 2,40 m<sup>2</sup>, a chodba 12,46 m<sup>2</sup> ( ďalej len „ **predmet nájmu** „). Spolu : 38,26 m<sup>2</sup>.

(03) Predmet nájmu pozostáva z miestnosti na regeneráciu a rekonštrukciu , sociálneho zariadenia, chodby. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok .

04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenájomca 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 – prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu - ďalej len **účel nájmu** Kópia Osvedčenia o živnostenskom oprávnení č. ŽO-230-18084 vydaného v Piešťanoch dňa 28.11.2013 je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v tomto dokumente je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenájomcu.

(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 prenájomcom, nesmie ohroziť zamestnancov prenájomcu, žiakov a ostatných nájomcov SOŠ.

## Článok 2 Doba nájmu

(01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1. 10. 2014 do 30. 09. 2015 s možnosťou predĺženia nájmu.

(02) Nájomca je oprávnený požiadať prenájomcu o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr jeden mesiac pred uplynutím doby nájmu.

## Článok 3 Cena nájmu

(01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytových priestorov – miestnosť na regeneráciu a rekondíciu je za rok je **17,000 €** (slovom sedemnást' eur) cena sociálny priestor- WC **7,00 €** (sedem eur za 1 m<sup>2</sup>) a chodby **3,500 €** za 1 m<sup>2</sup> za rok (slovom tri eura päťdesiat centov),

(02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, dažďovú vodu a teplo sa nájomca zaväzuje uhradiť prenájomcu po obdržaní vyúčtovacích prípadne zálohových faktúr. Prenajímateľ zabezpečí dodávku pitnej vody v množstve potrebnom pre prevádzkovanie odberných zariadení odberateľa. Odobraté množstvo sa stanoví prepočtom v zmysle Vyhlášky Ministerstva lesného a vodného hospodárstva zo 17. decembra o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, uverejnených v Zbierke zákonov č. 144/1978 takto :

14 m<sup>3</sup> na jedného pracovníka ročne , priemer na 1 mesiac **1,17 m<sup>3</sup> x 1,720 = 2,0124 €** bez DPH. Dažďová voda bude fakturovaná 1 x štvrťročne a bude zodpovedať % prenajatej plochy : **2 m<sup>3</sup> x 1,0261 = 2,0522 € bez DPH.**

Prenajímateľ zabezpečí dodávku tepla potrebného pre prevádzkovanie priestorov odberateľa prepočtom takto : - celková spotreba v celom SOŠ, z toho % prenajatej plochy je **0,48 %** / prepočítací koeficient/. Fakturovaná bude skutočná mesačná spotreba.

Elektrická energia bude fakturovaná podľa skutočného odberu podľa stavu elektromera po namontovaní podružného elektromera nájomníkom. Spotreba dodaných energetických médií bude fakturovaná v odobratých množstvách a spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch bude fakturovaná paušálne **3,500 €** mesačne. Fakturačné obdobie sa stanovuje **mesačne**. Ak dôjde k omeškaniu so zaplatením faktúr viac ako o 1 mesiac, bude sa to považovať na porušenie zmluvy zo strany odberateľa a dôvod pre dodávateľa prerušiť dodávky energetických médií. Prepočítací koeficient sa použije aj pri výpočte ostatných

nákladov ako dezinfekcia, dezinfekcia alebo deratizácia a pod. Ak v priebehu nájmu dôjde k zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí. Odvoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečí samostatne na MÚ 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 za kalendárny rok sú nasledovné :

Poistné	6,120 €
Odpisy	103,680 €
Správna réžia	40,000 €
<b>Spolu :</b>	<b>149,800 €</b>

Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravujú jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

(03) V súlade s odstavcom 01 tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu ( 38,26 m<sup>2</sup> ) za jeden kalendárny rok činí **458,210 €** ( výpočet : 23,40 m<sup>2</sup> x 17,000 = 397,800 € a 12,46 m<sup>2</sup> x 3,500 = 43,610, WC 2,40 x 7,00 € = 16,80 € **Spolu** : 397,800+ 43,610 + 16,800 = 458,210 (slovom štyristopäťdesiatosem eur dvadsaťjeden centov).

Celkom :

Ostatné náklady	149,800
Nájomné za nebytové priestory	458,210

**S p o l u :** **608,010 €**

(04) Celková suma nájomného za celý predmet nájmu za dojednané obdobie 1 roka je 608,010 € ( slovom šesťstoosem eur jeden cent).

(05) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu** / podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom. Ak miera čistej inflácie prekročí medziročne ( berie sa do úvahy kalendárny rok ) hodnotu **2 %**, primerane sa výške inflácie upraví cena nájmu.

#### Článok 4

#### **Splatnosť nájomného a spôsob platenia**

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

(02) Úhrada ceny nájmu za obdobie štvrťroka je **152,010 €** (slovom stopäťdesiatdva eur jeden cent).

(03) 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. Prenajímateľ je plátciteľom DPH, ceny nájmu sú fakturované bez DPH, nakoľko sú oslobodené od DPH.

(04) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, dažďovú vodu a teplo sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi mesačne po obdržaní vyúčtovacích prípadne zálohových faktúr. Energie budú účtované 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, odst. (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 jednotlivo v čiastke do **1 000 €**.

(06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia ( proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné 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.)

(07) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane a bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, 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 revíznych 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 nehnuteľností za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa

prepočítaného koeficientu uvedeného v čl. 4, odst. (04) do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

## 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, odst.

(01) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, odst. (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/ 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 zákonník v znení neskorších predpisov.

(03) Prílohami tejto zmluvy sú :

1/ fotokópia Živnostenského listu

2/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu

3/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu nájmu

(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 troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

8

Vo Vrbovom dňa 4.09. 2014

.....  
F

.....

..

**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 :** SUN COFFEE, s.r.o, Beňovského 481 922 03 Vrbové

**Zmluva je uzatvorená na obdobie : od 1. 10. 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 tepla : mesačné faktúry a ročné 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 zmluvného dodávateľa MAGNA E.A. s.r.o., Beethovenova 5 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 spotreby stanovenej prepočtom v zmysle vyhlášky,

$14 \text{ m}^3$  na jedného pracovníka ročne, priemer na l mesiac  $1,17 \text{ m}^3 \times 1 \text{ pracovník} = 1,17 \text{ m}^3 \times 1,720 = 2,0124 \text{ € bez DPH}$

Fakturácia dažďovej vody je vystavená štvrťročne na základe % prenajatej plochy :

$2 \text{ m}^3 \times 1,0261 = 2,0522 \text{ € bez DPH.}$

**Spotreba tepla** na základe skutočnej nameranej spotreby a zodpovedá % 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 stavu elektromera po namontovaní podružného elektromera nájomníkom.

## Cena nájmu

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

- priestory kancelárie 23,40 m <sup>2</sup> x 17,000 € ročne	=	397,800
- sociálne priestory WC 2,40 x 7,00 € ročne	=	16,800
- chodba 12,46 m <sup>2</sup> x 3,500 € ročne	=	43,610
- <b>s p o l u za rok</b>	=	<b>458,210</b>
<b>Ostatné náklady za rok</b>		<u>149,800</u>
<b>S p o l u :</b>		<b>608,010 €</b>

Cena za jeden rok : od 1. 10. 2014 do 30. 09. 2014 je 608,010 €.

## Kalkulačný list výpočtu nákladov

N á k l a d y	na rok/€	štvrt'rok/€	dobu nájmu/€
<b>1/ Energie</b>			
<b>Elektrická energia</b>	fakturácia mesačne podľa skutočnej spotreby		
<b>Spotreba plynu</b>	fakturácia je mesačne a je 0,48 % z celkovej spotreby		
<b>SOŠ</b>			
<b>Vodné a stočné</b>	fakturácia mesačne 1,17 m <sup>3</sup> x 1,720 = 2,0124 €		
<b>Dažďová voda</b>	fakturácia štvrt'ročne 2 m <sup>3</sup> x 1,0261 = 2 0522 €		
<b>2/ Daň z nehnuteľností</b>	SOŠ nemá vyrubenú daň z nehnuteľnosti		
<b>3/ Odpisy</b>	<b>103,680 €</b> ročne zodpovedajú percentu prenajatej plochy		
<b>4/ Poistenie budovy</b>	<b>6,120 €</b> ročne zodpovedá percentu prenajatej plochy		
<b>5/ Náklady na údržbu</b>	údržbu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady		
<b>6/ Služby</b>			
<b>Odvoz smetí</b>	odvoz odpadu si nájomca zabezpečí samostatne		
<b>Upratovanie</b>	upratovanie si nájomca vykoná na vlastné náklady		
<b>Služby telef. ústredne</b>	telefónnu prípojku si nájomca zabezpečí samostatne		
<b>Služby vrátnice</b>	služby vrátnice nevyužívajú		
<b>7/ Správna réžia</b>	<b>40,000 €</b> ročne / 3,33 € 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 4.09. 2014

Vypracovala : Tučeková

In