

Zmluva

o nájme nebytových priestorov č.2/2015

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola

so sídlom

Jána Zigmundíka 334/5

922 03 Vrbové

IČO: 17053820

DIČ: 2020532195

IČ DPH: SK2020532195

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000493839/8180

IBAN: SK93 8180 0000 0070 0049 3839

zastúpené

Ing. Annou Halamovou

riaditeľkou školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Tomáš Kalus

6.apríla 361/20

922 03 Vrbové

IČO 40 750 761

DIČ: 1045050721

Bank. spoj. Tatra banka

Číslo účtu: 2612343353/1100

zapísaný v registri č. ObU-PN-OZP-2012/00514-2 vydaného v Piešťanoch dňa 12.1.2012 č. živnostenského registra č.204-11649 na Obvodnom úrade v Piešťanoch.

(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: prenájom kancelárie, sociálne priestory a chodba bez príslušenstva.

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 2526. 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** – priestor kancelárie, sociálne priestory a chodba, bez príslušenstva na 1. poschodí v dvojpodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe priestorov **18,56 m²** a ostatných

priestorov- sociálne priestory a chodba 12,46 m² (ďalej len „predmet nájmu“) Spolu: **31,02 m²**.

- (03) Predmet nájmu pozostáva z priestorov kancelárie, sociálneho zariadenia, chodby. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, 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 – Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb (ďalej len **účel nájmu**). Kópia živnostenského listu. ObU-PN-OZP-2012/00514-2 vydaného v Piešťanoch dňa 12.01.2012, č. živnostenského registra 204-11649 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 01.04.2015 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 16,600 € (slovom šesťdesiat centov) a cena spoločných vonkajších priestorov 3,50 € za 1 m² za rok (slovom tri eura päťdesiat centov).
- (02) Ostatné náklady spojené s prevádzkou sú uvedené na priloženom kalkulačnom liste výpočtu nákladov a sú nasledovné:

poistné	3,698 €
odpisy	78,456 €
Správna réžia	40,000 €
S p o l u :	122,154 €

(slovom stodvadsaťdva eur pätnásť centov)
- (03) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (31,02 m²) za jeden kalendárny rok činí **351,706 €** (výpočet: 16,600 € x 18,56 m² = 308,096 a spoločné sociálne priestory a chodba 3,500 € x 12,46 m² = 43,610. **Spolu:** 308,096 + 43,610 € = 351,706, (slovom tristopäťdesiatjeden eur sedemdesiat centov).

Celkom za kalendárny rok:

Ostatné náklady	122,154
Nájom nebytových priestorov	<u>351,706</u>

S p o l u : 473,860 € **ročne**

473,860 : 12 = 39,488 €

Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden mesiac je 39,488 € (slovom tridsaťdeväť eur štyridsaťosem centov).

- (04) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, 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. Odobraté množstvo sa stanoví prepočtom v zmysle Vyhlášky Ministerstva lesného hospodárstva zo 17. decembra o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, uverejnených v Zbierke zákonov č. 144/1978 takto:

14 m³ na jedného pracovníka ročne, priemer na 1 mesiac $1,17 \text{ m}^3 \times 1,7304 = 2,024 \text{ €}$ mesačne.

Dažďová voda bude fakturovaná 1 x štvrťročne a bude zodpovedať prenajímateľ ploche : $2 \text{ m}^3 \times 1,0292 \text{ €} = 2,161 \text{ €}$. Prenajímateľ zabezpečí dodávku tepla potrebného pre prevádzkovanie priestorov odberateľa prepočtom takto: celková spotreba v celom SOŠ, z toho % prenajímateľ plochy je **0,34 %** (prepočítací koeficient). Elektrická energia bude fakturovaná podľa skutočného odberu podľa stavu elektromera, po namontovaní podružného elektromera nájomníkom. Spotreba dodaných energetických médií bude fakturovaná v odobraných 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 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 **118,464 €** (slovom stoosemnásť eur štyridsaťšesť 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 **118,460 €** (slovom stoosemnásť eur štyridsaťšesť 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 **118,460 €** (slovom stoosemnásť eur štyridsaťšesť 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) Vnútné 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 jednotlivé 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 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 obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

Vo Vrbovom dňa 10.3.2015

...

.....

.....

.....

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 : Tomáš Kalus, 6. apríla 361/20, 922 03 Vrbové

Zmluva je uzatvorená na obdobie : od 01. 04. 2015 do 31. 08. 2015.

Spotreba energetických médií

Fakturácia od dodávateľov energetických médií je nasledovná :

- spotreba vody na základe nameranej skutočnosti I x mesačne
- dažďová voda I 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 I x ročne. Cena je stanovená podľa cenníka MAGNEA 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 spotreby stanovenej prepočtom v zmysle vyhlášky.

14 m³ na jedného pracovníka ročne, priemer na 1mesiac $1,17 \text{ m}^3 \times 1,7304 = 2,024 \text{ €}$ mesačne bez DPH.

Fakturácia dažďovej vody je vystavená štvrťročne na základe % prenajatej plochy, $2 \text{ m}^3 \times 1,0292 = 2,161 \text{ €}$ bez DPH.

Spotreba plynu na základe skutočnej nameranej spotreby a zodpovedá % prenajatej plochy. Fakturácia spotreby plynu je na základe faktúry firmy Veolia a.s., ktorá je prevádzkovateľ našich kotolní.

Spotreba elektrickej energie zodpovedá skutočnému odberu podľa stavu podružného merača namontovaného nájomcom , ktorý je stanovený podľa prepočtu odberu používaných spotrebičov.

Cena nájmu

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

- priestory kancelárie 18,56 m ²	x 16,600 € ročne	=	308,096
- sociálne priestory a chodba 12,46 m ²	x 3,500 € ročne	=	43,610
- s p o l u z a r o k		=	<u>351,706</u>
- ostatné náklady spolu			122,154
S p o l u :			473,860 €

Cena za rok **je : 473,860 €.**

Kalkulačný list výpočtu nákladov

N á k l a d y	na rok/Sk štvrťrok/Sk doba nájmu/Sk
1/ Energie	
Elektrická energia	fakturácia mesačne podľa skutočného stavu elektromera
Spotreba plynu	fakturácia mesačne a je 0,31 % z celkovej spotreby SOŠ
Vodné a stočné	fakturácia mesačne 1,17 m ³ x 1,7304 = 2,0244 €
Dažďová voda	fakturácia štvrťročne 2 m ³ x 1,0292€ = 2,161 €
2/ Daň z nehnuteľností	SOŠ nemá vyrubenú daň z nehnuteľností
3/ Odpisy	78,456 € ročne
4/ Poistenie budovy	3,698 € ročne
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	služby vrátnice nájomca nevyužíva
7/ Správna réžia	40,000 € ročne

Vrbové dňa 10.03.2015

Vypracovala : Tučeková