

Zmluva

o nájme nebytových priestorov č. 8/2015

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 pokladňa
Číslo účtu: 7000493839/8180

B. Janka Bohunická

Hollého 508/10

92203 Vrbové
Zastúpené
Jankou Bohunickou

IČO : 45958505
DIČ: 1045478203
Bank. spoj.: Tatra banka
Číslo účtu: 2912729266/1100

zapísaná v OU živnostenského podnikania Piešťany, č. živ. registra 230-16387

(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 .

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 Jána Zigmundíka ul. 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** – kanceláriu, chodbu bez príslušenstva na 1. poschodí v dvojpodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci(01) tohto článku, o celkovej rozlohe kancelárie – sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb 24,44 m² a ostatných priestorov - sociálne priestory a chodba 12,46 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“). Spolu 36,90 m².

- (03) Predmet nájmu pozostáva z miestnosti 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 so samostatným vchodom z ulice.
- (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**). Výpis zo živnostenského registra 230-16387 Obvodného úradu Piešťany, odbor živnostenského podnikania a je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v tomto dokumente 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 01.7.2015 do 31.8.2015
- (02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa 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 nájomné za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov – priestor predajne je za rok 17,000 € (slovom sedemnášť eur) a nájomné za sociálne priestory a chodbu 3,500 €. (slovom tri eura päťdesiat centov) .
- (02) V súlade s ods. (01) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (36,90 m²) za jeden kalendárny rok činí 459,090 € (výpočet: 24,44 m² x 17,000 = 415,480 € a 12,46 m² x 3,500 = 43,610 €. **Spolu** 415,480 + 43,610 = **459,090 €** (slovom štyristopäťdesiatdeväť eur deväť centov).

Celkom za kalendárny rok:

Ostatné náklady 140,400

Nájom nebytových priestorov 459,090

S p o l u : 599,490 ročne

599,490 : 12 = 49,957 €

Celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden mesiac je 49,957 € (slovom štyridsaťdeväť eur deväťdesiatšesť centov).

- (03) 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 dodatkom k zmluve 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:
16 m³ na jedného pracovníka ročne, priemer na 1 mesiac 1,33 m³.
Dažďová voda bude fakturovaná 1 x štvrťročne a bude zodpovedať prenajímateľ ploche : 2 m³. Prenajímateľ zabezpečí dodávku tepla potrebného pre prevádzkovanie priestorov odberateľa prepočtom takto: celková spotreba v celom SOŠ, z toho % prenajímateľ plochy je **0,48 %** (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 prerušiť dodávky energetických médií. Prepočítací koeficient sa použije aj pri výpočte ostatných nákladov. 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 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.
- (04) Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (1) a (2) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (3) tohto článku. Celková cena nájmu za 1 štvrťrok je **149,88 €** (slovom stoštyridsaťdeväť eur osemdesiatosem 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 **149,88 €** (slovom stoštyridsaťdeväť eur osemdesiatosem centov) je splatná k poslednému 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 štvrťroka v čiastke 149,88 € (slovom stoštyridsaťdeväť eur osemdesiatosem centov) sú **splatné** vždy do konca prvého mesiaca príslušného štvrťroka na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
- (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 fakturované bez DPH. (oslobodené od 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,
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 Živnostenského listu
 - 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 10.06.2015

.....

.....

.....

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 : Janka Bohunická Hollého 508/10, 922 03 Vrbové

Zmluva je uzatvorená na obdobie : od 01. 07. 2015 do 31. 08. 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 prepočtom podľa vyhlášky o verejných vodovodoch a kanalizáciách a zodpovedá počtu pracovníkov : 16 m^3 na jedného pracovníka ročne, priemer na 1 mesiac $1,33 \text{ m}^3 \times 1,7304$ bez DPH, = 2,301 €.

Fakturácia dažďovej vody je vystavená štvrťročne na základe % prenajatej plochy : $2 \text{ m}^3 \times 1,0292 \text{ €} = 2,058 \text{ €}$ bez DPH.

Spotreba plynu na základe skutočnej nameranej spotreby a zodpovedá 0,48 % prenajatej plochy. Na fakturáciu spotreby plynu je vypracovaná kalkulácia , ktorá pozostáva zo zmluvne dohodnutého množstva, aktuálnej ceny a ekonomicky oprávnených nákladov súvisiacich z prevádzkou kotolne.

Spotreba elektrickej energie zodpovedá skutočnému odberu podľa stavu podružného merača namontovaného nájomcom .

Cena nájmu

Minimálna cena za prenájom priestorov je stanovená vlastníkom objektu – TTSK .

Cena nájomného sa stanovuje dohodou a je nasledovná :

celková výška nájomného za celý predmet nájmu ($36,90 \text{ m}^2$) za jeden kalendárny rok činí 459,090 € (výpočet : $24,44 \times 17,000 = 415,480 \text{ €}$ a $12,46 \times 3,500 = 43,610 \text{ €}$

Spolu :415,480 + 43,610 = 459,090 € (slovom štyristopäťdesiatdeväť eur deväť centov)

Ostatné náklady za kalendárny rok	140,400
nájom nebytových priestorov	<u>459,090</u>
S p o l u :	599,490 €

Výpočet : 599,490 € : 12 = 49,9575€.

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 0,48 % z celkovej spotreby SOŠ

Vodné a stočné fakturácia mesačne $1,33 \text{ m}^3 \times 1,7304 \text{ €} = 2,301 \text{ €}$, bez DPH

Dažďová voda fakturácia štvrt'ročne $2 \text{ m}^3 \times 1,0292 \text{ €} = 2,058 \text{ €}$ bez DPH

2/ Daň z nehnuteľností SOŠ nemá vyrubenú daň z nehnuteľnosti

3/ Odpisy 94,00 € ročne zodpovedajú percentu prenajatej plochy

4/ Poistenie budovy 4,40 € 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 42,000 € ročne / 3,50 € mesačne/

Ostatné náklady: odpisy, poistenie budovy, správna réžia.

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 10. 06. 2015

Vypracovala : Tučeková

Ing.