

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

## č. 4/2024

### Zmluvné strany

A.

Stredná odborná škola obchodu a služieb  
Ul. Z. Kodálya 765  
924 47 GALANTA

IČO: 00 351 873

DIČ: 202 119 7321

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu:

SK19 8180 0000 0070 0049 3425

zastúpená: Mgr. Kamilom Vydareným,  
riaditeľom školy  
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B.

Lukáš Turányi  
Burger Bistro  
925 32 Veľká Mača  
č.1021

IČO: 51070383

DIČ: 1121934297

IČ DPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu: SK16 7500 0000 0040 2627  
7989

zastúpený: Lukáš Turányi  
(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:

### Článok 1

#### Predmet a účel nájmu

- (1) Na základe zriadovacej listiny, vystavenej zriadovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriadovateľ“) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č. 4978 ako dom súp. č. 765 na parcele č. 1900/3. Nehnuteľnosť je umiestnená na Ul. Z. Kodálya 765, 924 47 Galanta. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenájomca (ako správca majetku

- zriad'ovateľa) po súhlase zriad'ovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (2) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory –školský bufet** s príslušenstvom (sklad) v budove školy o celkovej rozlohe 31,16 m<sup>2</sup> , sklad 12,3 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“).
  - (3) Predmet nájmu pozostáva z bufetu a skladu. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, vybavený elektrickým rozvodom.
  - (4) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností, konkrétne za účelom **obchodných služieb** v pracovných dňoch pondelok – piatok (ďalej len **účel nájmu**). Osvedčenie o podnikaní (výpis z OR) je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
  - (5) 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 a študentov školy.

## Článok 2 Doba nájmu

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od **02.09.2024 do 30. 06. 2025**.

## Článok 3 Cena nájmu

- (1) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za prenájom nebytových priestorov (**bufet**) za jeden mesiac je **38,95 EUR** (31,16 m<sup>2</sup> x 1,25 €); cena za prenájom nebytových priestorov (**skladové priestory**) za jeden mesiac je **7,2 EUR** (12,3 m<sup>2</sup> x 0,583€). Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne: úhrada za spotrebu elektrickej energie, kúrenie, vodné, stočné, odvoz komunálneho odpadu, daň z nehnuteľnosti, správna réžia sú vo výške **23,85 EUR** za jeden mesiac (2,98 € x 4h x 20 dní), vypočítané podľa kalkulačného listu výpočtových nákladov prepočítaných z celkového odberu na prenajímanú výmeru. Ceny za služby budú trvale aktualizované pri akejkoľvek zmene , t.j. pri zvýšení, znížení ceny zo strany dodávateľov a podľa spotreby na základe vyúčtovacích faktúr . Prípadný nedoplatok alebo preplatok bude vyúčtovaný k ukončeniu doby nájmu.
- (2) V súlade s odst. (01+02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet prenájmu + cena za služby za jeden mesiac je **70 EUR** (výpočet: 31,16m<sup>2</sup> x 1,25€ =**38,95 €** + 12,3m<sup>2</sup> x 0,583 € = **7,2 €** + 0,022 €/h x 4h x

$20d = 1,78 \text{ €} + 0,007 \text{ €} \times 2h \times 20d = 0,28 \text{ €} + 0,077 \text{ €} \times 4h \times 20d = 6,2 \text{ €} + 0,057 \text{ €} \times 20d = 1,14 \text{ €} + 14,5 \text{ €}$  spolu 70,00 € (slovom: sedemdesiat EUR).

#### Článok 4

##### Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- 1) Úhrada ceny za prenájom na obdobie nájmu za prvý mesiac v čiastke 70,00 € (slovom: sedemdesiat EUR) je splatná do 30. 09. 2023.
- 2) 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 mesačne do 15-teho v mesiaci. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.

#### Článok 5

##### Vzájomné práva a povinnosti

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (4) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady len so súhlasom prenajímateľa.
- (5) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, (prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu).
- (6) 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.
- (7) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriadovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (8) 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

- (1) **Nájomný vzťah zaniká:**
  - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
  - b/ vzájomnou dohodou
  - c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
  - d/ predčasne pred dojednanou dobou nájmu pre mimoriadnu situáciu prenajímateľa pre potreby vzdelávania žiakov
  - e/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods.(02) tohto článku
  - f/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.(03) tohto článku.
- (2) **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 mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4, ods. (02)
  - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
  - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
- (3) **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.
- (4) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe 2 mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

## Článok 7 Záverečné ustanovenia

- (1) 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.

- (2) 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 .
- (3) Prílohami tejto zmluvy sú:
  - a/ fotokópia Zriad'ovacej listiny prenajímateľa
  - b/ fotokópia Živnostenského listu
  - c/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
  - d/ tabuľka nákladov a výnosov na predmet nájmu
- (4) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (5) Zmluva **nadobúda platnosť** dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a po súhlase Úradu Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- (6) Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých po jednom dostane každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis dostane zriad'ovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.
- (7) Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom tejto zmluvy ju obidve zmluvné strany podpisujú.

V Galante, dňa .....

V Galante, dňa .....

Mgr. Kamil Vydarený

Lukáš Turányi

.....  
**prenajímateľ**

.....  
**nájomca**

**Interná kalkulácia nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov – školský bufet v SOŠOaS Z. Kodálya 765 v Galante.**

1) cena za prenájom nebytových priestorov – školský bufet 4,10m x 7,6m = 31,16 m<sup>2</sup>:

$$15 \text{ €/rok/m}^2 \times 31,16 \text{ m}^2 = 15 \times 31,16 = 467,4 \text{ eur/rok}$$

$$467,4 \text{ €} : 12 \text{ mes.} = \underline{38,95 \text{ €/mes.}} \times 10 \text{ mes.} = \underline{389,50 \text{ €/10 mesiacov}}$$

2) cena za skladové priestory : 4,10m x 3m = 12,3 m<sup>2</sup>

$$7 \text{ €/rok/m}^2 \times 12,3 \text{ m}^2 = 7 \times 12,3 = 86,1 \text{ eur/rok}$$

$$86,1 \text{ €} : 12 \text{ mes.} = \underline{7,2 \text{ €/mesiac}} \times 10 \text{ mes.} = \underline{72 \text{ €/10 mesiacov}}$$

3) cena za správnu réžiu:

el. energia: 1 kWh = 0,19 €

bufet: 3 kusy svietidiel x 0,038kW x 0,19 € x 1h = 0,022€/h

$$0,022 \text{ €/h} \times 4h = 0,088 \text{ €/4h}$$

$$0,088 \times 20 \text{ dní} = \underline{1,78 \text{ €/20 dní}}$$

$$1,78 \text{ €} \times 10 \text{ mes.} = \underline{17,80 \text{ €/10 mesiacov}}$$

skladové priestory: 1 svietidlo x 0,038kW x 0,19€/h = 0,007 €/h

$$0,007 \times 2h = 0,014 \text{ €/2h}$$

$$0,014 \times 20 \text{ dní} = \underline{0,28 \text{ €/20 dní}}$$

$$0,28 \text{ €} \times 10 \text{ mes.} = \underline{2,80 \text{ €/10 mesiacov}}$$

TÚV: 1m<sup>2</sup> = 0,91 €/ mesiac, 1m<sup>2</sup> = 0,03€/deň, 1 kWh = 0,0824 €

bufet: 31,16 m<sup>2</sup> x 0,03 € x 0,0824 € = 0,077 €/h

$$0,077 \text{ €} \times 4h = 0,31 \text{ €/4h}$$

$$0,31 \text{ €} \times 20 \text{ dní} = \underline{6,2 \text{ €/20 dní}}$$

$$6,2 \text{ €} \times 10 \text{ mes.} = \underline{62 \text{ €/10 mesiacov}}$$

vodné, stočné: 1,14 €/1m<sup>3</sup> = 0,00114€/l

$$0,00114 \text{ €} \times 50 \text{ l} = 0,057 \text{ €/50 l}$$

$$0,057 \text{ €} \times 20 \text{ dní} = \underline{1,14 \text{ €/20 dní}}$$

$$1,14 \text{ €} \times 10 \text{ mesiacov} = \underline{11,4 \text{ €/10 mesiacov}}$$

služby: 1 deň/ 2hod

upratovanie: 0,50 €

odvoz odpadu 0,11 €

oprava, údržba 0,11 €

spolu: 0,72 €/ 2 hod.

$$0,72 \text{ €} \times 20 \text{ dní} = 14,4 \text{ €/20 dní} \times 10 \text{ mes.} = \underline{144 \text{ €/10 mesiacov}}$$

Tabuľka nákladov a výnosov predmetu nájmu:

	náklady/10 mesiacov	výnosy/10 mesiacov
Bufet nájom 31,16 m <sup>2</sup> -nájom	259,30 €	389,50 €
Skladové priestory 12,3 m <sup>2</sup> -nájom	72,00 €	72,00 €
El. energia	20,60 €	20,60 €
TUV	62,00 €	62,00 €
Vodné. stočné	11,40 €	11,40 €
Správna réžia	144,00 €	144,50 €
<b>Spolu:</b>	<b>565,30 €</b>	<b>700,00 €</b>