

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.1/2022

## Zmluvné strany

### A. Stredná odborná škola technická

**Múszaki Szakközépiskola**

so sídlom

Kračanská cesta 1240/36

929 01 Dunajská Streda

IČO: 891 649

DIČ: 2021112346 nie je  
platiteľom DPH

Bank. spoj.: Štátna pokladnica Bratislava

IBAN: SK18 8180 0000 0070 0049 5965

Zastúpené

**Ing. Juditou Horváthovou**

riaditeľkou školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

### B. Hydraulika DS s.r.o.

Kračanská 49, P.O.BOX 143

929 01 Dunajská Streda

Zastúpený

**Gabrielou Bognárovou**

konateľom spoločnosti

IČO: 36229032

IČ DPH SK 2020196750

Bank. spoj.: Slovenská sporiteľňa a.s.

Dunajská Streda

IBAN: SK49 0900 0000 0001 9067 0178

(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

- (01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len zriaďovateľ) dňa 1.7.2002 ako vlastník majetku, má prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Dunajská Streda, zapísanú v Liste vlastníctva č. 3293, č.parcely 3125/2, katastrálne územie Dunajská Streda. Nehnuteľnosť je umiestnená na Kračanskej ulici č.1240, 929 01 Dunajská Streda. 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

nebytový priestor –šatňa 30 m<sup>2</sup>, dielňa 250 m<sup>2</sup>, sociálne zariadenie 20 m<sup>2</sup>, umývárne 9,5 m<sup>2</sup>, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku , o celkovej rozlohe dielne s príslušenstvom 309,50m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“).

- (03) Predmet nájmu pozostáva zo štyroch miestností. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z dvora.
- (04) Vnútorne zariadenie 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 (ďalej len účel nájmu). Prílohou tejto zmluvy je výpis z obchodného registra. V prípade akejkoľvek zmeny, túto skutočnosť písomne ohlásí nájomca prenajímateľovi.
- (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 a účastníkov kurzu.

#### Článok 2

##### Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 12.03.2022 do 11.03.2023. Jedná sa o prenájom nepretržitý s nasledovným časovým harmonogramom: marec 2022 až február 2023 s možnosťou ďalšieho predĺženia .
- (02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

#### Článok 3

##### Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1m<sup>2</sup> prenajatej plochy za rok je 12,00 € (slovom dvanásť eur).
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, teplo, odpisy, a pod. vo výške 308,96 €/ mesiac na dielňu 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 upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (03) V súlade s odstavcom (01 + 02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu (309,50m<sup>2</sup>) za celú dobu nájmu činí **3714 €** (slovom tritisíc sedemsto štrnásť eur)  
( výpočet: 309,50 € x 12 mesiacov = 3714 € + Ostatné náklady 308,96 € x 12 mesiacov = 3707,52 € ) čiže spolu za dielňu na 12 mesiacov = 7421,52 €



- (04) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1rok je 7421,52 € ( slovom sedemtisícštyristodvadsaťjeden eur, päťdesiatdva centov)
- (05) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu. ( podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je: <http://www.statistics.sk/> ► spotrebiteľské ceny ►jadrová a čistá inflácia ► čistá inflácia v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2%, primerane sa o výšku inflácie upraví cena nájmu.

#### Článok 4

##### Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne v mesačných splátkach vopred i v prípade, ak nie sú priestory podľa časového harmonogramu prenájmu nájomcom využívané.
- (02) Úhrada ceny nájmu na obdobie nájmu, t.j. na obdobie od 12.3.2022 do 31.03.2022 je splatná k 15. dňu nasledujúceho mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrady cien nájmu za obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke **309,50 €** ( slovom tristodeväťdesiatdeväť eur päťdesiat centov ) spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu v čiastke 308,96 €/ slovom tristoosem eur/deväťdesiatšesť centov) činí spolu **618,46** ( slovom šesťstoosemnásť eur štyridsaťšesť centov ) sú splatné vždy k 1.dňu príslušného mesiaca nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15.dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (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. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez 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 v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho 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 práce 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.

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 nájomca zabezpečovať na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito v čiastke do 995,82 €.
- (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 určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods. (4) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

## Článok 6 Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislative mesta a aby súčasne nedošlo 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, ods. (02) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, ods. (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 dohovoréné užívanie
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce 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 mali 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 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
  - 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.
- (05) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
- (06) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, v ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Dunajskej Strede, dňa 02.03.2022

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

### Kalkulácia prenájmu dielne

#### Rozpis: dielne

1. nájomné – dohodou vo výške = **12,000 € /rok/1m<sup>2</sup>**

**Prenajatá plocha : 309,50 m<sup>2</sup> x 12 = 3714,000 € / rok**

**Z toho : šatňa 30 m<sup>2</sup>, dielňa 250 m<sup>2</sup>, sociálne zariadenie 20 m<sup>2</sup>,  
umyvárne 9,5 m<sup>2</sup>**

činí sumu = **309,50 € mesačne**

2. Náklady spojené s prevádzkou dielne spolu **308,96 € za 1 mesiac**

z toho :

odpisy – v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov

89052,86 € (hodnota strojárskych dielní) : 20 rokov = 4452,643 € / rok : 1263 m<sup>2</sup>  
(plocha strojárskych dielní) = 3,5254 €/m<sup>2</sup>/rok : 365 dní = 0,0097 €/m<sup>2</sup>/ 1deň x  
x 309,50 m<sup>2</sup> = 1,455 €/1deň

**odpis- 3,002 €/1deň/309,50m<sup>2</sup>**

odpis mesačne - **90,0645 €/1mesiac /309,50m<sup>2</sup>**

- elektrická energia

**115,3855 € / mesiac**

- vodné, stočné

zabezpečuje si na vlastné náklady Hydraulika

- teplo

cena za 1GJ = 28,32 €

priemer za mesiac .....29,83 GJ

( podľa fa Wertheim D.Streda )

29,83GJ : 1263 m<sup>2</sup> (celková rozloha strojárskych dielní) x 309,50 m<sup>2</sup> =7,31 GJ

x 28,32 € = 207,0192 x 6 mesiacov /12 = 103,5096 €

Mesačne fakturovaná čiastka = **103,5096 €**

**Celkom spolu : 309,50 € + 308,96 € = 618,46€ / mesiac**

**Cena za celú dobu prenájmu 1 rok činí :**

**618,46 € x 12 mesiacov =7421,52 €**

