

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.1/2017

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola technická

Műszaki Szakközépiskola

IČO: 891 649

so sídlom

Kračanská cesta 1240/36

929 01 Dunajská Streda

DIČ: 2021112346 nie je
platiteľom DPH

Zastúpené

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

IBAN: SK1881800000007000495965

Ing. Judita Horváthová

riaditeľka školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B.

Gábor Varga

Hlavná ulica 101/28 C

929 01 Veľké Dvorníky

(ďalej nájomca)

IČO: 46411976

Číslo ŽR – 210-28942

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších 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 3403 a 3402/2, 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 - **bufet** v miestnosti na prízemí budovy školy, špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **11,55m²** a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva **10m²**(ďalej len „**predmet nájmu**“).

- (03) Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou. Predmet nájmu tvorí celok s vchodom z vestibulu školy.
- (04) Vnútorné 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 – prevádzkovanie školského bufetu (ďalej len **účel nájmu**). Výpis z obchodného registra nájomcu a kópia živnostenského listu nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny 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 a študentov.

Článok 2

Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Doba prenájmu sa vzťahuje len na 10 mesiacov školského roka 2017/2018 okrem letných prázdnin v mesiacoch júl a august od 04.09.2017 do 30.06.2018.
- (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 1m² prenajatej plochy nebytových priestorov za 1 rok je 36 €/ 1 m² (slovom tridsaťšesť eur) a cena ostatných priestorov príslušenstva je vo výške 9,60 €/ m²/1 rok , (slovom deväť eur 0,60 centov) za 1 rok.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu tepla, vodné a

stočné, strážna služba a odvoz komunálneho odpadu, vo výške **57,35 € /mesiac** 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 ($11,55 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2$) za celú dobu nájmu činí **1000 €** (slovom tisíc eur)

(výpočet: $36 \text{ € za } 1 \text{ m}^2 \times 11,55 \text{ m}^2 = 415,80 \text{ € / 1 rok : 10 mesiacov} = 346,50 \text{ € / 10 mesiacov}$)

z toho na 10 mesiacov je čiastka 346,50 € +

+ ($9,60 \text{ €, - } \times 10 \text{ m}^2 = 96 \text{ € / 1 rok}$, na 10 mesiacov 80 €)

Celkom spolu :

$/ 346,50 \text{ €} + 80 \text{ € nájom} / + / 573,5 \text{ € prevádzka} / = 426,50 \text{ € / 10 mes. nájom} + 573,50 / 10 \text{ mesiacov prevádzka} = 1000 \text{ € celková cena za celú dobu nájmu.}$

Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je **100 €** (slovom sto eur)

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 nájmomného 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 04.09.2017 do 30.09.2017 v čiastke **100 €** (slovom sto eur) je splatná k poslednému dňu mesiaca september 2017. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrada cien nájmu za obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke **42,65 €** (slovom štyridsaťdva eur, 65centov), spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške **57,35 € / mesiac**

činí spolu **100 €** (slovom sto eur)

a 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) Vnútorne 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 jednotlivu 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 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 legislatíve 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 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.
- (04) 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 21.08.2017

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Kalkulácia prenájmu školského bufetu.

1. Za užívanie priestoru:

nájomné – dohodou vo výške 36 € / 1m²/1 rok

/11,55 m² x 36 € / :12 = 34,65 x 10 = **346,50 € / 10 mesiacov**

Za celú dobu nájmu 346,50 € / 10 mesiacov

/415,80 € :12 = 34,65 € x10 mes = 346,50 €/za dobu nájmu/

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

1328843,20 € (hodnota SOŠT) :20 (rokov) = 66442,16 € – ročný odpis : 2655 m²

(rozloha SOŠT) = 25,0253 €/m²/rok

25,0253 €/m²/rok : 12 mesiacov = 2,0854 €/mes/m² x 11,55m² = **24,08637 €/1mes**

24,08637 €/1mes x 10 = 240,8637 € / 10 mesiacov

2. cena nájomného za ostatné priestory (chodba, WC) 9,6 € / m²/ 1 rok

(10 m² x 9,6 € /m²/ 1 rok) čiže / 96 :12/ x10 = 8 €/m²/10 mesiacov

Celkom za dobu nájmu 80 € /10 mesiacov

Spolu: 1.+2.

346,50 €/náj. za 10 mes./ + 80 € /ost.priest. za 10 mes./ = 42,65 € /1 mesiac

Mesačne fakturovaná čiastka : 42,65 €

3. Náklady spojené s prevádzkou školského bufetu – služby

- elektrická energia

Denná prevádzka spotrebičov v bufete:

1. Chladiaci box presklený - denne sa zapína na 2 hod. – 1600W

2. Chladnička – denne sa zapína na 8 hod. – 1680 W

(bez mrazničky)

3. Mikrovlnná rúra – denne sa používa 1 hod. – 800W

4. Rýchlovarná kanvica – denne sa používa 2 hod. – 4000W

spotreba elektrickej energie: **31,417 € mesačne**

- kúrenie, teplá voda

19,62 € mesačne

- vodné

0,1 m³ (100 l vody) x 21,74 (prac. dní v mesiaci) x 1,0349 € = **2,05 € mesačne**

- stočné

0,1 m³ x 21,74 x 0,529 € = **1,05 € mesačne**

ostatné – odvoz smetí - **2,52 € mesačne**

- strážna služba

5,1947 €/deň : 2655m² = 0,0020 €/m²/deň x 11,55 m² = 0,0231 €/deň x 30 dní = **0,693 € mes.**

Mesačne fakturovaná čiastka: 31,417 € + 19,62 € + 3,1 € + 2,52 € + 0,693 € = 57,35 €

Celkom spolu za mesiac: 42,65 € + 57,35 € = 100 € mesačne

Za celé obdobie nájmu : 100€ x 10 mesiacov = 1000 € / 10 mesiacov