

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov č. 2/2023/PČ

1. Zmluvné strany

- 1.1. Prenajímateľ: Stredná zdravotnícka škola
Lichardova 1, 909 01 Skalica
Zastúpená: Mgr. Ľudmila Bábiková, riaditeľka školy
Tel.č./fax 034/6644406
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK45 8180 0000 0070 0049 6546
IČO: 00607347
DIČ: 2021094020
- 1.2. Nájomca: JUDr. Sosna Václav
Námestie slobody 2, 909 01 Skalica
Zastúpený: JUDr. Sosna Václav
Tel.č./fax 034/6646878
Mobil: 0903/435890; 0903/159266
Bankové spojenie: VÚB a.s.
IBAN: SK82 0200 0000 0002 2754 7182
IČO: 34048529

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

1. Predmet a účel nájmu

- 1.1. Na základe zriaďovacej listiny vystavenej TTSK Trnava dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Skalica zapísanú v liste vlastníctva č.2254 parc. č.51 a 60, pop. č.141. Nehnuteľnosť je umiestnená na Lichardovej ulici, 909 01 Skalica. V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom TTSK je prenajímateľ po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- 1.2. V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu miestnosti č. 32, 33, 34 na prízemí budovy školy so samostatným vchodom z ulice o celkovej rozlohe 40 m² a priestory príslušenstva o celkovej rozlohe 5 m²
- 1.3. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca.
- 1.4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi na kancelárske účely. Prenajímateľ uvedený priestor nepotrebuje pre svoju činnosť.

- 1.5. 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.

Článok 2

2. Doba nájmu

- 2.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2023 do 31.12.2023.

Článok 3

3. Cena nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že

cena nájmu kancelárskeho priestoru

je 40 m² x 50,85 €/rok/ m²

2.034,00 €

cena nájmu priestorov príslušenstva

je 5 m² x 13,20 €/rok/ m²

66,00 €

cena prevádzkovej réžie

45 m² je 2.595,53 €/rok

2.595,53 €

cena nájmu propagačnej tabule

0,102 m² x 83,00 €/rok/m²

8,47 €

- 3.2 V súlade s odstavcom 3.1 tohto článku

celková výška za prenájom na 1 rok je

4.704,00 €

(slovom štyritisíc sedemstoštyri eur)

celková výška za prenájom na 1 mesiac je

392,00 €

(slovom tristodevät desiatdva eur)

- 3.3 Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu sú vypočítané z predpokladaných nákladov 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.

Článok 4

4. Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne v mesačných splátkach v čiastke **392,00 €** (slovom tristodevät desiatdva eur), ktoré sú splatné vždy k 15. dňu príslušného mesiaca.

- 4.2. Faktúry za nájom vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom ich splatnosti.
- 4.3. Ceny za prenájom uhradí nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici, IBAN: SK45 8180 0000 0070 0049 6546. Nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH, cena bude fakturovaná bez DPH.

Článok 5

5. Vzájomné práva a povinnosti

- 5.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1.2 tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
- 5.2. 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 1.4 tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- 5.3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- 5.4. 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.
- 5.5. 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. 3 do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6

6. Osobitné dojednania

- 6.1. 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. Propagačná tabuľa s plochou 0,102 m² bude umiestnená na prenajatom objekte, základná cena nájmu za poskytnutie plochy na propagačnú tabuľu je 83,00 €/m²/rok, t.j. 6,92 €/m²/mesiac.

Článok 7

7. Skončenie nájmu

- 7.1. Nájomný vzťah zaniká:
- a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b/ vzájomnou dohodou
 - c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
 - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 2 tohto článku
 - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. 3 tohto článku.
- 7.2. 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 o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4.1
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
- 7.3. 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.
- 7.4. Výpovedná lehota je dva mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- 7.5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 8

8. Záverečné ustanovenia

- 8.1. 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.
- 8.2. 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.40/1965 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 8.3. Prílohou tejto zmluvy je kalkulácia nákladov.
- 8.4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

- 8.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
- 8.6. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa - Trnavský samosprávny kraj.

V Skalici, 19.1.2023

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Stredná zdravotnícka škola, Lichardova 1, Skalica

**Kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu -
miestnosti č. 32, 33 a 34 na prízemí SZŠ Skalica**

Náklady na teplo: plyn

65.815,97 € za rok : vykurovacia plocha $6.414 \text{ m}^2 = 10,2613 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 40 \text{ m}^2 = \mathbf{410,452 \text{ €/rok}}$

Elektrická energia: osvetlenie, elektrické spotrebiče

2.720 kWh $\times 0,23 \text{ €} = \mathbf{625,600 \text{ €/rok}}$

Voda

2 osoby $\times 25 \text{ l/osoba/deň} \times 299 \text{ dní} = 14.950 \text{ l} = 14,95 \text{ m}^3 \times 2,229 \text{ €} = \mathbf{33,324 \text{ €/rok}}$

Dažďová voda

$2.138,00 \text{ €/rok} : 6.414 \text{ m}^2 = 0,3333 \text{ €/m}^2 \times 40 \text{ m}^2 = \mathbf{13,332 \text{ €/rok}}$

Poistenie:

$965,00 \text{ €/rok} : 6.414 \text{ m}^2 = 0,1505 \text{ €/m}^2 \times 40 \text{ m}^2 = \mathbf{6,020 \text{ €/rok}}$

Odpisy budovy:

$12.940,00 \text{ €/rok} : 6.414 \text{ m}^2 = 2,0175 \text{ €/m}^2 \times 40 \text{ m}^2 = \mathbf{80,700 \text{ €/rok}}$

Komunálny odpad:

$1.416,20 \text{ €/rok} : 300 \text{ osôb} = 4,721 \text{ €/osoba/rok}$

$4,721 \text{ €} \times 2 \text{ osoby} = \mathbf{9,442 \text{ €/rok}}$

Opravy a udržiavanie:

908,658 €/rok

Správna réžia:

508,000 €/rok

Režijné náklady spolu za 1 rok prenájmu:

2.595,528 €/rok

Režijné náklady za mesiac = $2.595,528 : 12 \text{ mesiacov}$

216,294 €/mesiac

V Skalici 13.12.2022

Mgr. Ľudmila Bábiková
riaditeľka školy