

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.7/2022

Zmluvné strany

A. Stredná zdravotnícka škola

so sídlom
Daxnerova 6
917 92 Trnava
zastúpená

PhDr. Katarína Hrašnová, PhD., MPH
riaditeľka školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

B. Marián Praženka

Stredná 8
917 01 Trnava
(ďalej len **nájomca**)

IČO: 607 371

DIČ: nie je platiteľom DPH

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000494487/8180

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 vlastníkom majetku, má prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č.3652 ako dom súp. č. 6316 na parcele č. 5786/5. Nehnuteľnosť je umiestnená na Daxnerovej ul. č. 6, PSČ 917 92. 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** – telocvičňu s príslušenstvom (šatňa,WC,sprcha) na prízemí v dvojpodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe telocvič. priestorov **493 m²** a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva **47 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).

- (03) Predmet nájmu pozostáva z telocvične, šatne, WC a sprchy. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho športových aktivít. Desať členné družstvo bude využívať telocvičňu za účelom futbalu (ďalej len **účel nájmu**).
- (05) 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, študentov, a pod.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 7.10.2022 do 26.5.2023 (okrem prázdnin a sviatkov). Časový harmonogram je piatok od 19,30 do 21,00 hod.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 hodinu prenajatej plochy nebytových priestorov je 11 € (slovom jedenásť eur) a cena priestorov príslušenstva je vo výške 2 € za 1 hodinu.
V tomto čase je zahrnuté aj sprchovanie a obliekanie.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, sú vo výške 4 €, 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 (26 dní x 1,5 hod.) za celú dobu nájmu činí 663 €. (výpočet: 26 dní x 1,5 hod.= 39 hod. x 17 €/hod.= 663 € slovom šesťstošesťdesiattri eur).
- (04) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 hodinu, tzv. cena nájmu za hodinu je 17 € (slovom sedemnášť eur).

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 prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od 7.10.2022 do 31.10.2022 v čiastke 76,50 € (slovom sedemdesiatšesť eur 50 centov) je splatná k posledného dňa tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke 13 € spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 4 € činí spolu 17 €, 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 uvedený 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 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 potreby 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 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 (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 jednotlivo 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. Nájomca preberá zodpovednosť za všetky prítomné osoby.
- (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 revíznych 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. (04) do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.
- (11) V súvislosti s nepriaznivou epidemiologickou situáciou na území Slovenskej republiky v súvislosti so šírením ochorenia COVID-19 sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný zabezpečiť splnenie všetkých aktuálnych protiepidemiologických hygienických opatrení a usmernení v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, a to od účinnosti týchto opatrení až do ich odvolania (resp. počas trvania nájomného vzťahu a užívania predmetu nájmu, ak nedôjde k ich odvolaniu za trvania tohto nájomného vzťahu).
- (12) Pri usporadúvaní hromadných (aj športových) podujatí je potrebné dodržiavať nasledovné povinnosti:
- hromadné podujatia je možné organizovať do 50 osôb, vrátane organizátorov. V prípade kultúrnych alebo športových podujatí platí, že ak počet osôb vystupujúcich v mene organizátora (napríklad účinkujúci, športovci, organizačný tím) presiahne počet 50, podujatie sa môže uskutočniť, avšak bez prítomnosti obecnstva.
 - vstup a pobyt v mieste hromadného podujatia umožniť len s prekrytými hornými dýchacími cestami (napríklad rúško, šál, šatka),
 - vykonávať častú dezinfekciu priestorov, hlavne dotykových plôch, kľučiek, podláh a predmetov,
 - hygienické zariadenia musia byť vybavené tekutým mydlom a papierovými utierkami,
 - zaistiť pri vstupe do budovy dávkovače na alkoholovú dezinfekciu rúk a dezinfikovať si ruky, resp. zabezpečiť iný adekvátny spôsob dezinfekcie rúk,
 - zabezpečiť pri vstupe do budovy oznam o povinnosti, že v prípade vzniku

- akútneho respiračného ochorenia (napr. horúčka, kašeľ, nádcha, sťažené dýchanie) je osoba povinná zostať v domácej izolácii,
- zverejniť na viditeľnom mieste oznam s informáciou:
 - ak sa u osoby prejavia príznaky akútneho respiračného ochorenia, je potrebné telefonicky kontaktovať svojho ošetrojúceho lekára a opustiť miesto hromadného podujatia,
 - zákaz podávania rúk,
 - pri účasti na verejnom hromadnom podujatí a pri príchode a odchode z priestorov hromadného podujatia organizátor musí zabezpečiť dodržiavanie rozstupov 2 m medzi osobami, to neplatí pre osoby žijúce v spoločnej domácnosti, partnerov, osoby vykonávajúce športovú činnosť, umelcov vykonávajúcich umeleckú činnosť, osoby usadené v hľadisku podujatí, osoby školiace voči osobám školeným, a iné osoby, ak z účelu hromadného podujatia vyplýva, že tento rozstup medzi zúčastnenými osobami nie je možné dodržať,
 - v prípade sedenia na športových hromadných podujatiach je organizátor povinný zabezpečiť sedenie obecnstva len v každom druhom rade,
 - na hromadných podujatí športového a kultúrneho charakteru je zakázané podávať občerstvenie,
 - zabezpečiť dostatočné vetranie priestorov,
 - organizátor musí byť v každej chvíli schopný preukázať počet osôb aktuálne sa zúčastňujúcich na hromadnom podujatí.
- (13) V prípade, že budú vydané nové opatrenia a usmernenia hlavného hygienika alebo Úradu verejného zdravotníctva, nájomca je povinný zabezpečiť ich splnenie.
- (14) V prípade, že nájomca v rozpore s touto zmluvou nesplní uložené povinnosti a/alebo nebude rešpektovať vydané opatrenia a usmernenia, bude zodpovedať za prípadnú škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikne. Prenajímateľ je oprávnený žiadať od nájomcu zaplatenie uloženej pokuty, príp. inej sankcie, ktorá mu bola alebo má byť uložená, pre neplnenie povinností v zmysle tohto článku zmluvy.
- (15) V prípade porušenia povinností vyplývajúcich nájomcovi z ods. 11 až 15 tohto článku je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy, pričom účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.“

Článok 6

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

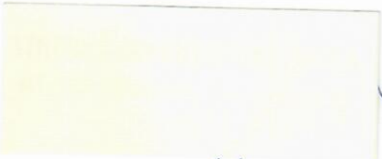
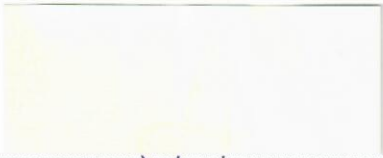
- d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t. j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu
- e/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
- (03) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
- a/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- b/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku .
- (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.
- (06) **Odstúpenie od zmluvy** v zmysle čl. 5 ods. 15 tejto zmluvy.

Článok 7

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/ kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
- 2/ tabuľka nákladov a výnosov za dobu predmetu nájmu (ak je kratšia ako rok), pri dlhodobejších nájmoch za kalendárny rok
- (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 dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.

V Trnave dňa 26.9.2022

 prenajímateľ	 nájomca
---	---

Kalkulácia nákladov na telocvičňu

1. elektrická energia: 14 ks žiaroviek $0,06 \times 14 \times 0,149 \text{ €} = \mathbf{0,125 \text{ €/ hod.} = 0,133 \text{ €/h}}$
2. spotreba tepla: zákon č. 276/2001 Z.z. o regul. sieť. odvetví a zmene 658/2004 Z. z.
je 15,734 €
 $0,084 \text{ GJ} \times 15,734 \text{ €} = \mathbf{1,322 \text{ €/ hod.} = 1,327 \text{ €/h}}$
3. daň z nehnuteľnosti: 0,086 €/m²
 $493 \text{ m}^2 \times 0,086 \text{ €/m}^2 = 42,398 \text{ €} : 12 \text{ mes.} = 0,083 \text{ €} : 720 \text{ hod.} = \mathbf{0,0001/\text{hod.} = 0,033 \text{ €/h}}$
4. upratovanie: **0,166 €/ hod.**

Spolu náklady na 1 hodinu: 2 €/hod. x 1,5 hod. = 3 €

Kalkulácia nákladov na sociálne zariadenia a šatňu

1. elektrická energia: 14 ks žiaroviek $0,06 \times 4 \times 0,149 \text{ €} = \mathbf{0,035 \text{ €/ hod.} = 0,033 \text{ €/h}}$
2. spotreba tepla: zákon č. 276/2001 Z.z. o regul. sieť. odvetví a zmene 658/2004 Z. z.
je 15,734 €
 $0,082 \text{ GJ} \times 15,734 \text{ €} = \mathbf{1,29 \text{ €/ hod.} = 1,294 \text{ €/h}}$
3. daň z nehnuteľnosti: 0,086 €/m²
 $47 \text{ m}^2 \times 0,086 \text{ €/m}^2 = 4,042 : 12 \text{ mes.} = 0,336 \text{ €} : 720 \text{ hod.} = \mathbf{0,0004 \text{ €/hod.} = 0,033 \text{ €/h}}$
4. upratovanie: **0,166 €/ hod.**
5. vodné-stočné: podľa vyhl. č. 397/03 t.j.
55m³ (osoba) na rok
 $10 \text{ osôb} \times 55 \text{ m}^3 = 550 \text{ m}^3 \times 1,736 \text{ €} = 954,80 \text{ € ročne}$
 $79,566 \text{ € mesačne} : 720 \text{ hod.} = \mathbf{0,111 \text{ €/ hod.} = 0,133 \text{ €/h}}$

Spolu náklady na 1 hodinu: 2 €/hod. x 1,5 hod. = 3 €

Tabuľka nákladov a výnosov za dobu prenájmu od 7.10.2022 – 26.5.2023

Mesiac	dni	prenájom €	náklady €	výnosy €
Október 2022	3	76,50	18	58,50
November 2022	3	76,50	18	58,50
December 2022	3	76,50	18	58,50
Január 2023	3	76,50	18	58,50
Február 2023	2	51,00	12	39,00
Marec 2023	5	127,50	30	97,50
Apríl 2023	3	76,50	18	58,50
Máj 2023	4	102,00	24	78,00
Spolu	26	663	156	507