

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.17/2015

Zmluvné strany

A. Stredná zdravotnícka škola

so sídlom
Daxnerova 6
917 92 Trnava
zastúpená

RNDr. Valburga Lobotková, PhD., MPH

riaditeľka školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

IČO: 607371

DIČ: nie je platiteľom DPH

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000494487/8180

a

B. SMER – sociálna demokracia

so sídlom
Súmračná 25
821 02 Bratislava
zastúpená

JUDr. Robert Fico, Doc.

predseda strany
(ďalej len **nájomca**)

IČO: 31801242

DIČ: 2021472035

Bank. spoj.:

Číslo účtu:

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. 5786/4. Nehnuteľnosť je umiestnená na Daxnerova ul. č. 6, PSČ 917 92 Trnava. 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 prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **nebytové priestory** – jedáleň s príslušenstvom (sociálne priestory) na prízemí v jednopodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe priestorov 270 m² a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva 10 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z jedálne a sociálnych priestorov. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou a telefónnou prípojkou, je vybavený príslušným telefónnym a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Vnútročné zariadenie predmetu nájmu má nájomca k dispozícii.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom zasadnutia okresného snemu.
- (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 prenajímateľa, študentov, pacientov, návštevy a pod.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú dňa 14.12.2015 od 16,30 – 18,00 hod. Celková doba nájmu 1,5 hodiny.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za 1 hodinu prenajatej plochy nebytových priestorov je 5 € (slovom päť eur) a nájomné za priestory príslušenstva je vo výške 2 € za hodinu.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné, teplo daň z nehnuteľností, upratovanie, sú vo výške 3 €/ hod. vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov.
- (03) Cena nájmu za celý predmet nájmu je súčtom nájomného určeného podľa ods. (1) a (2) tohto článku a ceny za služby podľa ods. (3) tohto článku. Celková cena nájmu za 15 € (slovom pätnásť eur).

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu po obdržaní faktúry v deň jej splatnosti.
- (02) Faktúru za nájom vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) 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.
- (02) Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) predmet zmluvy používať výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1 tejto nájomnej zmluvy.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) 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.
- (05) 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.

Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou ceny nájmu.

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,
- c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, 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 predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa 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 5.

(04) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

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 nájmu

(04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

(05) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Trnave, dňa 7.12.2015

The image shows two sets of handwritten signatures and yellowed stamps. The left set is for the lessor (prenajímateľ) and the right set is for the tenant (nájomca). The stamps contain the following information:

Document Type	Number
Príloha	25
Učtovná kniha	1102
Číslo účtu	242
IC	2021472035

prenajímateľ

nájomca

Kalkulácia nákladov na jedáleň

1. elektrická energia: 15 ks žiaroviek $0,06 \times 15 \times 0,149 \text{ €} = \mathbf{0,1341 \text{ €} / \text{hod.}}$
2. spotreba tepla: zákon č. 276/2001 Z.z. o regul. sieť. odvetví a zmene 658/2004 Z. z.
je 15,734 €
 $0,092 \text{ GJ} \times 15,734 \text{ €} = \mathbf{1,449 \text{ €} / \text{hod.}}$
3. daň z nehnuteľnosti: $0,086 \text{ €/m}^2$
 $270 \text{ m}^2 \times 0,086 \text{ €/m}^2 = 23,22 \text{ €} : 12 \text{ mes.} = 1,935 \text{ €} : 720 \text{ hod.} = \mathbf{0,0002 / \text{hod.}}$
4. upratovanie: **0,166 € / hod.**

Spolu náklady na 1 hodinu: 1,75 €/hod.

Kalkulácia nákladov na sociálne zariadenia

1. elektrická energia: 4 ks žiaroviek $0,06 \times 4 \times 0,149 \text{ €} = \mathbf{0,035 \text{ €} / \text{hod.}}$
2. spotreba tepla: zákon č. 276/2001 Z.z. o regul. sieť. odvetví a zmene 658/2004 Z. z.
je 15,734 €
 $0,032 \text{ GJ} \times 15,734 \text{ €} = \mathbf{0,5034 \text{ €} / \text{hod.}}$
3. daň z nehnuteľnosti: $0,086 \text{ €/m}^2$
 $10 \text{ m}^2 \times 0,086 \text{ €/m}^2 = 0,86 : 12 \text{ mes.} = 0,0716 \text{ €} : 720 \text{ hod.} = \mathbf{0,0001 \text{ €} / \text{hod.}}$
4. upratovanie: **0,166 € / hod.**
5. vodné-stočné: podľa vyhl. č. 397/03 t.j.
55m³ (osoba) na rok
 $50 \text{ osôb} \times 55 \text{ m}^3 = 2750 \text{ m}^3 \times 1,736 \text{ €} = 4774 \text{ € ročne}$
 $397 \text{ € mesačne} : 720 \text{ hod.} = \mathbf{0,551 \text{ €} / \text{hod.}}$

Spolu náklady na 1 hodinu: 1,25 €/hod.

Tabuľka nákladov a výnosov za dobu prenájmu dňa 14.12.2015

Mesiac	prenájom €	náklady €	výnosy €
december 2015	15	4,5	10,5