

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.2/2015

## 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  
Súmravná 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 m<sup>2</sup> a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva 10 m<sup>2</sup> (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) Vnútorné 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 17.2.2015 od 16,30 – 20,00 hod. Celková doba nájmu 3,5 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 nehnuteľnosti, 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 35 € (slovom tridsaťpäť 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 28.1.2015

.....

 <b>prenajímateľ</b>	 <b>najomca</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

.....



## 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:  $0,086 \text{ €/m}^2$   
 $10 \text{ m}^2 \times 0,086 \text{ €/m}^2 = 0,86 : 12 \text{ mes.} = 0,0716 \text{ €} : 720 \text{ hod.} = \mathbf{0,0001 \text{ €/hod.}}$
4. upratovanie: **0,166 € / hod.**
5. vodné-stočné: podľa vyhl. č. 397/03 t.j.  
55m<sup>3</sup> ( 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 17.2.2015**

<b>Mesiac</b>	<b>prenájom €</b>	<b>náklady €</b>	<b>výnosy €</b>
Február 2015	35	10,5	24,5