

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 63/2024

Zmluvné strany

A. Stredná zdravotnícka škola

so sídlom
Daxnerova 6
917 92 Trnava
zastúpená

PhDr. Katarína Hrašnová, PhD., MPH

riaditeľka školy
(ďalej len **prenajímateľ**)

IČO: 607 371

DIČ: nie je platiteľom DPH

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000494487/8180

A

B. Mgr. Lenka

Podbranč 182
906 05 Podbranč
(ďalej len **nájomca**)

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 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** – jedáleň s príslušenstvom a sociálne priestory na prízemí v jednopodlažnom dome, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **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 elektrickým rozvodom. Predmet nájmu tvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom stužkovej slávnosti pre žiakov 4. B triedy (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 8.11.2024 do 9.11.2024. Časový harmonogram je piatok od 16,00 – do sobota 02,00 hod.

Článok 3 **Cena nájmu**

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1 hodinu prenajatej plochy nebytových priestorov je 7 € (slovom deväť eur) a cena sociálnych priestorov je vo výške 2 € za 1 hodinu.
- (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 (10 hod.) za celú dobu nájmu činí 130 €.
(výpočet: 10 hod. x 13 €/hod.= 130 €
slovom jednotridsať eur).
- (04) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 hodinu, tzv. cena nájmu za hodinu je 13 € (slovom trinásť 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 nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

(06) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.

V Trnave, dňa 21.10.2024



Kalkulácia nákladov na jedáleň

1. elektrická energia: 22 ks žiaroviek $0,06 \times 22 \times 0,25 \text{ €} = \mathbf{0,33 \text{ €/ hod.}}$
2. spotreba tepla: zákon č. 276/2001 Z.z. o regul. sieť. odvetví a zmene 658/2004 Z. z.
je 15,734 €
 $0,088 \text{ GJ} \times 17,001 \text{ €} = \mathbf{1,5 \text{ €/h}}$
3. daň z nehnuteľnosti: $0,086 \text{ €/m}^2$
 $82 \text{ m}^2 \times 0,086 \text{ €/m}^2 = 7,052 \text{ €} : 12 \text{ mes.} = 0,58 \text{ €} : 720 \text{ hod.} = \mathbf{0,01 \text{ €/hod.}}$
4. upratovanie: **0,66 €/ hod.**

Spolu náklady na 1 hodinu: 2,5 €/hod.

Kalkulácia nákladov na sociálne zariadenia

1. elektrická energia: 6 ks žiaroviek $0,06 \times 6 \times 0,25 \text{ €} = \mathbf{0,09 \text{ €/ hod.}}$
2. spotreba tepla: zákon č. 276/2001 Z.z. o regul. sieť. odvetví a zmene 658/2004 Z. z.
je 17,001 €
 $0,005 \text{ GJ} \times 17,001 \text{ €} = \mathbf{0,8 \text{ €/ hod.}}$
3. daň z nehnuteľnosti: $0,086 \text{ €/m}^2$
 $10 \text{ m}^2 \times 0,086 \text{ €/m}^2 = 2,752 : 12 \text{ mes.} = 0,229 \text{ €} : 720 \text{ hod.} = \mathbf{0,01 \text{ €/hod.}}$
4. upratovanie: **0,32 €/ hod.**
5. vodné-stočné: podľa vyhl. č. 397/03 t.j.
15m³ (osoba) na rok
 $85 \text{ osôb} \times 15 \text{ m}^3 = 1275 \text{ m}^3 \times 1,92 \text{ €} = 2448 \text{ € ročne}$
 $204 \text{ € mesačne} : 720 \text{ hod.} = \mathbf{0,28 \text{ €/ hod.}}$

Spolu náklady na 1 hodinu: 1,5 €/hod.

Tabuľka nákladov a výnosov za dobu prenájmu od 8.11.2024 do 9.11.2024

Mesiac	hod.	prenájom €	náklady €	výnosy €
november 2024	10	130	40	90