

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 6/2022

Zmluvné strany

Stredná odborná škola strojnícka

so sídlom

Pplk. Pľjušť'a 29

909 01 Skalica

zastúpená: Mgr. Katarínou Zelenkovou, riaditeľkou školy

IČO: 00893137

DIČ: 2021094097

Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

Číslo účtu: SK15 8180 0000 0070 0049 5340

/ďalej len **prenajímateľ**/

a

Lektor, s.r.o.

so sídlom

Dr. J. Šátka 2771/10

909 01 Skalica

zastúpená: Mgr. Peter Kucharič, konateľom

IČO: 45541582

DIČ: 2023032924

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

Číslo účtu: SK78 1100 0000 0029 4603 2854

/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 prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Skalica, zapísanú v Liste vlastníctve č. 4750 súp. č.237 na parcele č. 1407/1. Nehnuteľnosť je umiestnená na ulici Pplk. Pl'jušť'a 29, 909 01 Skalica. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ (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** – učebňu č. 0 – na prvom nadzemnom podlaží v dvojpodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci 01 tohto článku o celkovej rozlohe 50 m² a prístupovú časť chodby a spoločných priestorov a sociálne zariadenie s výmerou 17,10 m² (ďalej len predmet nájmu).
- (03) Predmet nájmu pozostáva z učebne č. 0, prístupovej chodby a WC. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (04) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu je zabezpečené prenajímateľom.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností - **prevádzkovanie autoškoly** (ďalej len účel nájmu). Živnostenský list nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (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, návštevy a pod.

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.07.2022 do 30.06.2023**.
- (02) Nájomca je povinný si vždy k 3. dňu mesiaca odsúhlasiť s prenajímateľom harmonogram hodín v tom ktorom mesiaci.

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa dohodli, že cena za predmet nájmu je 2,50 € za 1 hodinu, slovom: dve eurá päťdesiat centov, cena nájmu za príslušenstvo je 0,10 € za 1 hodinu, slovom: desať centov.
Cena za prenájom nebytových priestorov spolu je **2,60 € za 1 hodinu**, slovom dve eurá šesťdesiat centov.

- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné, spotreba plynu, upratovanie, odpad, odpisy a správna réžia sú vo výške **4,62 € za 1 hodinu**, slovom : štyri eurá šesťdesiatdva centov podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov /príloha č. 1/.
- (03) V súlade s odstavcom 01 a 02 tohto článku celková výška nájomného za nebytové priestory **je 7,22 € za 1 hodinu** , slovom sedem eur dvadsaťdva centov.
- (04) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je: <http://www.statistics.sk/> - navigačná mapa – ukazovatele ekonomického vývoja – spotrebiteľské ceny – jadrová a čistá inflácie – čistá inflácia - čistá inflácie v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok hodnotu 2 %, primerane sa o výšku inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu mesačne podľa odsúhlaseného počtu hodín.
- (02) Úhrada ceny nájmu spolu s úhradou nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu uskutoční nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH. Splatnosť vystavenej faktúry, pokiaľ táto bude vystavená správne, je 14 dní odo dňa ich obdržania nájomcom.
- (03) Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
- (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. 05 tejto nájomnej zmluvy.
- (03) 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, atď.)
- (04) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (05) 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.
- (06) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do prenájmu tretej osobe len na základe písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. Trnavského samosprávneho kraja.

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
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok
 - d/ nájomca prenecháva predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
- (03) Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dohodnutého 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 z článku 5
- (04) Výpovedná lehota je 3 mesiace, 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.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto nájomnej zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie.
- (02) Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto nájomnej zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- (03) 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.
- (04) Prílohami tejto zmluvy sú:
- a/ fotokópia živnostenského listu nájomcu,
 - b/ výpočet jednotlivých nákladov.
- (05) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

- (06) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- (07) 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 Skalici dňa 28.06.2022

prenajímateľ

nájomca

Výpočet jednotlivých nákladov

Prenájom

Učebňa č.0 **2,50€/ hod**

Chodby, spoločné priestory vš. + sociálne zariadenie **0,10 €/hod.**

17,10 m²

$3,00 \text{ €/rok/m}^2 \times 17,10 \text{ m}^2 = 51,30 \text{ €/rok}/17,10 \text{ m}^2$

$51,30 \text{ €/rok} / 365 \text{ dní} = 0,14 \text{ €/deň}/17,10 \text{ m}^2$

$0,14 \text{ €/deň}/17,10 \text{ m}^2 : 24 \text{ hod.} = 0,10 \text{ €/hod.}$

Cena za prenajatý priestor je 2,60 €/1 hod.

Paušálne režijné náklady

Elektrická energia 0,59 €/hod.

osvetlenie 16 trubíc x 65 W = 1 040 W + spoločné priestory 250 W + používanie techniky 500 W = 1 790 W, t.j. 1,8 kWh x 0,33 € = 0,59€/hod.

Vodné a stočné 1,47€/hod.

Vodné: WC + umývadlo, priemerná spotreba 0,60 m³

$0,60 \text{ m}^3 \times 1,2464 \text{ €/m}^3 = 0,75 \text{ €/m}^3/\text{hod.}$

Stočné: $0,60 \text{ m}^3 \times 1,1982 \text{ €/m}^3 = 0,72 \text{ €/m}^3/\text{hod.}$

Odpisy 0,10€/hod.

- rozloha budovy je 784,71 m², ročný odpis budovy je 656,04 €
- miestnosť č. 0 má rozmer 50 m²+17,10 m² chodby a spol. priestory= 67,10 m²
- $656,04 \text{ €/rok} : 784,71 \text{ m}^2 = 0,836 \text{ €/rok}/1 \text{ m}^2$
- $0,836 \text{ €/rok}/1 \text{ m}^2 : 365 \text{ dní} \times 67,10 \text{ m}^2 : 24 \text{ hod.} = 0,10 \text{ €/hod.}$

Kúrenie 0,56 €/hod.

- ročné N na kúrenie v celom objekte školy 16 692,73 €, rozmer vykurovanej plochy je 2 768,13 m²
- $16 692,73 \text{ €/rok} : 30 \text{ dní} : 2 768,13 \text{ m}^2 \text{ vykurované plochy} \times 67,10 \text{ m}^2 \text{ prenajatej plochy} : 24 \text{ hod.} = 0,56 \text{ €/hod.}$

Odpad 0,10 €/hod.

Podľa výmeru MESTA SKALICA 885,12 €:365 dní:24 hod. = 0,10 €/hod.

Podiel nákladov správnej réžie 1,80 €/hod.

upratovanie, správna réžia, drobné opravy

Režijné náklady spolu:

4,62 €/hod.

V Skalici dňa 14.06.2022

Vypracovala: Monika Mihálová, v.r.

Schválil: Mgr. Katarína Zelenková, v.r.