DP - Piešťany
N/2011/27

PREDBEŽNÁ FINANČNÁ KONTROLA
PODPIS: 31.08.11

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. VSM/27/2011

Zmluvné strany

A. Stredná odborná škola záhradnícka Piešťany
so sídlom Brezová 2, 921 77 Piešťany
zastúpená: Ing. Evou Stručkovou, riaditeľkou školy
(ďalej **prenajímateľ**)

IČO: 162 442
DIČ: 2020530721
nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko
Číslo účtu: 1121415100/5600

a

B. Vysoká škola zdravotníctva a sociálnej práce sv. Alžbety
Palackého č. 1, 810 00 Bratislava
zastúpená :
Prof. MUDr.Vladimír Krčméry,DrSc.

IČO : 318 219 79
DIČ: 2021302151

Bankové spojenie : Tatra Banka
Číslo účtu : 260260748634/1100

(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 Piešťany, zapísanú v Liste vlastníctva č.4107 ako dom súp. č. 2865 na parcele č. 9888 . Nehnuteľnosť je umiestnená na Brezovej ul. č. 2, PSČ 921 77 Piešťany . 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** – spoločenská miestnosť s príslušenstvom (šatne, kuchynka,WC) špecifikované v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **175,5 m^2** a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva **70 m^2** (ďalej len **„predmet nájmu"**), vo vymedzených dňoch (sobota) .

(03) Predmet nájmu pozostáva zo vstupnej chodby, spoločenskej miestnosti, šatne, 2 WC a kuchynky . Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, vybavený elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice, ale tvorí súčasť školy s vchodom cez vrátnicu budovy školy .

(04) Vnútorné zariadenie predmetu nájmu je zabezpečené prenajímateľom.

(05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho školiacich; konferenčných a spoločenských činností - rekvalifikačné kurzy, konferencie, spoločenské stretnutia. (ďalej len **účel nájmu**).

(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. 10. 2011 do 30. 06. 2012.**

(02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr jeden mesiac pred uplynutím doby nájmu .

Článok 3

Cena nájmu

01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za prenajatú spoločenskú miestnosť na deň je 116,00 € a cena za priestory príslušenstva na deň je vo výške 13,00 €.

(02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné, teplo a odvoz komunálneho odpadu, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, služby informátora, telefóny, správna réžia a opravy sú vo výške 20,37 €, 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 upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

(03) V súlade s odstavcom (01 + 02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu za deň činí **149,37 €.**

(04) Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu.**

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) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca sú **splatné** vždy **k 1. dňu príslušného mesiaca** nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca .

(03) 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) Vnútorné stavebné úpravy na predmet 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.

(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 určené prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods. (04) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť danej je súčasťou nájomného.

Článok 6
Osobitné dojednania

(01) Prenajímateľ súhlasí /odplatne/ s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.

Článok 7
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 celkovej ceny nájmu v zmysle článku (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 rozhodnutí 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) 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 pre neho z článku 5.

(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.

Článok 8
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 Občianskeho zákonníka č. 526/2002 Zb. v znení neskorších predpisov.

(03) Prílohou tejto zmluvy je kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu.

(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 obidvoma zmluvnými stranami **a účinnosť** po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.

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

V Piešťanoch dňa 30.09.2021

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA
ZÁHRADNÍCKA
Brezová 2
921 77 PIEŠŤANY
- 2 -

.....
prenajímateľ

Vysoká škola zdravotníctva a sociálnej práce sv. Alžbety, n.o.
-5-
Bratislava

.....
nájomca

Stredná odborná škola záhradnícka, Brezová 2, 921 77 Piešťany

Kalkulácia nákladov
na 1 deň prenájmu veľkej spoločenskej miestnosti

Plocha VSM a priľahlé plochy = 175,5 m^2 + 70 m^2

- **teplo = 9,01 €**
- **elektrická energia = 0,72 €**
- **spotreba vody = 4,31 €**
- **prevádzková réžia** prepočítaná na 1 deň = **5,70 €**
- **správna réžia** prepočítaná na 1 deň = **0,63 €**

náklady spolu	**20,37 €**
základné nájomné	**116,00 €**
nájomné za používanie spoločných priestorov	**13,00 €**
cena za 1 deň celkom	**149,37 €**

Na prepočet bol použitý konverzný kurz 1 € = 30,1260 Sk.