

# Zmluva č. 04 / 2017

## o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, a ďalších právnych predpisov.

---

### Čl. I. Zmluvné strany

#### Prenajímateľ:

organizácia: **Stredná priemyselná škola stavebná a geodetická**  
sídlo: **Drieňová 35, 826 64 Bratislava**  
zastúpený: **Ing. Karol Ďungel – riaditeľ**  
bankové spojenie:  
IČO: **422 53 888**  
telefón: **02 / 43 33 97 83**

#### Nájomca:

meno a priezvisko: **Martin Turček**  
dátum narodenia :  
bydlisko:  
č. OP:  
telefón:

### Čl. II. Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovných nehnuteľností: stavba s. č. 1086, situovaná na parcele č. 15 675 / 88, zapísaná v liste vlastníctva číslo 5507, ktorý vedie Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, Ružová dolina 27 Bratislava, pre katastrálne územie Ružinov. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.
2. Nájomca je fyzická osoba. Fotokópia občianskeho preukazu a Výpis z registra trestov tvoria prílohu č.1 tejto zmluvy.

### Čl. III. Predmet zmluvy

Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory

- **veľkú telocvičňu** o celkovej výmere 292,00 m<sup>2</sup>.

Ide o nebytové priestory na 1. podlaží bloku B3 budovy prenajímateľa. S predmetom nájmu je spojené právo nájomcu používať aj príslušné spoločné priestory prenajímateľa.

## Čl. IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na nasledovný účel: **na športovú činnosť nájomcu v rámci voľného času.**
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na športovú činnosť ako je futbal, volejbal, aerobik a podobne.

## Čl. V. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **12.04.2017** „nie však skôr, ako dňom nasledujúcim odo dňa zverejnenia“ do **28.06. 2017**
2. Nájomca bude prenajaté priestory využívať **1 (jeden )** krát v týždni a to: **v stredu – od 19,30hod. do hod. 21,00 hod.** ( spolu **18 hodín**), s výnimkou školských prázdnin a štátnych sviatkov

## Čl. VI. Cena a úhrada nájmu

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za dobu nájmu podľa čl. V nasledovne: Cena nájmu za 1 hod. činí **7,50 €** . Výpočet ceny nájmu tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, vodného a stočného, upratovanie priestorov. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť **nájomné** za obdobie nájmu podľa čl.V vo výške **135,00 €** na príjmový účet školy č. , ktorý je vedený v Štátnej pokladnici **do 12.05.2017.**
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Prenajíateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajíateľa.
5. Neakceptáciu ceny nájmu a/alebo výšky zálohy na služby poskytované s užívaním predmetu nájmu, upravených podľa bodu 4. tohto článku, nájomcom považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

## Čl. VII. Cena a úhrada za energie a služby

1. Nájomca hradí platby za spotrebu elektrickej energie, vody a stočného, tepelnej energie a ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu. Výpočet nákladov tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť platby za **energie a služby** za obdobie nájmu podľa čl. V vo výške **192,60 € na výdavkový účet školy č.** , ktorý je vedený v Štátnej pokladnici **do 12.05.2017.**

## **Čl. VIII. Zmluvná pokuta**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle čl. VI a omeškania s úhradou za energie a služby v zmysle čl. VII. zmluvy o nájme, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníková povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

## **Čl. IX. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 319,39 €. Ustanovenia čl. VIII. bod 1 platia primerane.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
7. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
8. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.

10. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
12. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratáť prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
14. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995). Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

## Čl. X.

### Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Nájom sa končí uplynutím dohodnutej doby dňom **28.06.2017**.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu:
  - na základe vzájomnej dohody,
  - výpoveďou z dôvodov v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb.
3. Dohodou prenajímateľa a nájomcu sa za hrubé porušenie pokoja alebo poriadku podľa § 9 ods. 2 písm. d) zákona č. 116/1990 Zb. okrem iného považuje aj akékoľvek porušenie tejto zmluvy.
4. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
5. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď neuhradí splatné nájomné v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručení nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom.

## Čl. XI. Záverečné ustanovenia

1. Písomnosti týkajúce sa Zmluvy sa zasielajú na adresu sídla, trvalého pobytu alebo inú adresu adresáta, uvedenú v Zmluve, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené v piaty pracovný deň po dni odoslania na poštovú prepravu.
2. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
3. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca .
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave dňa

.....  
Martin Turček

.....  
Ing. Karol Ďungel  
riaditeľ  
SPŠ stavebná a geodetická v Bratislave

Prílohy:

- č. 1 : Kópia občianskeho preukazu
- č. 2 : Kópia Výpisu z registra trestov
- č. 3 : Výpočtový list - nájomné
- č. 4 : Výpočtový list – energie a ostatné služby

**VÝPOČET NÁJOMNÉHO - VEĽKÁ TELOCVIČŇA**

Prenajaté priestory:

- veľká telocvičňa - 292,00 m<sup>2</sup>

SPOLU - 292,00 m<sup>2</sup>

Cena za 1 m<sup>2</sup> / rok - 225,00€ / m<sup>2</sup> /rok

Počet hodín do roka - 8760 hodín

Celkom za rok - 65 700,00 € (292,00 x 225,00 €)

**Nájomné za 1 hodinu:** - **7,50 €**

(65700 : 8760=7,50 €)

Počet prenajatých hodín : 18

**Nájomné za 18 hodín : 7,50 x 18 = 135,00 €**

Vypracoval: Molnárová

Dňa 30.03.2017

VÝPOČTOVÝ LIST - VEĽKÁ TELOCVIČŇA - ENERGIE**Elektrická energia**

1 svietidlo (2 žiarovky po 40 W) = 80 W

Počet svietidiel v prenajatých priestoroch:

- telocvičňa 32 svietidiel = 2,56 kW  
 - chodba + šatňa + sprchy 13 svietidiel = 0,52 kW (1/2 spotreba –  
 nesvieti sa celý čas)

Spotreba elektrickej energie spolu = 3,08 kW

Prepočet koeficientom 1,3 (zohľadňuje stále platby) = 4,00 kW

Cena za 1 kWh elektrickej energie = 0,2154 €

Výška úhrady za elektrickú energiu (0,2154 x 4) = 0,8616 € / hod

**Vodné a stočné**

Spotreba na osobu na sprchovanie - 0,1 m<sup>3</sup>  
 Priemerný počet cvičencov - 10  
 Spotreba vody na deň - 1,00 m<sup>3</sup>

Cena za 1 m<sup>3</sup> vodného a stočného - 2,2290 €

Výška úhrady za vodné a stočné 2,2290 € / deň

**Teplo****Teplo pre vykurovanie:**

Celkový objem školy 56 909 m<sup>3</sup>

Objem prenajímaných priestorov:

- veľká telocvičňa 3 766,8 m<sup>3</sup>

- sprchy 164,3 m<sup>3</sup>

- šatňa 270,9 m<sup>3</sup>

- schodište 235,4 m<sup>3</sup>

- chodba 575,7 m<sup>3</sup>

SPOLU 5 013,1 m<sup>3</sup>

Koeficient:

prenajaté priestory / celková plocha školy - 5013,1 / 56909 = 0,08809

Kľúčovanie spotreby tepla pre vykurovanie - vychádza sa z obdobia rok 2015

Celá škola:

Spotreba tepla pre vykurovanie (rok 2015)	=	616027,78 kWh
Priem. spotreba na mesiac	=	51335,65 kWh

Prenajaté priestory: (prenásobené koeficientom 0,08809)

Spotreba tepla pre vykurovanie (rok 2015)	=	54265,89 kWh
Priem. spotreba na mesiac	=	4522,16 kWh
Počet hodín v mesiaci (30 dní x 24 hodín)	=	720 hod.
Priem. spotreba na 1 hod	=	6,28 kWh
Prepočet koeficientom 2,00	=	12,56 kWh
(zvýšené nároky na vykurovanie – väčší počet vykurovacích telies, svetlosť miestnosti)		

Cena za 1kWh	=	0,092911 €
--------------	---	------------

Výška úhrady za teplo pre vykurovanie (0,92911x 12,56) = 1,1670 € / hod

Teplo pre TÚV

Spotreba vody na deň	-	1,00 m <sup>3</sup>
Potreba tepla na výrobu 1 m <sup>3</sup> TÚV	-	69,4445 kWh
Spotreba tepla	-	69,4445 kWh
Cena za 1 kWh	=	0,092911 €

Výška úhrady za teplo pre prípravu TÚV(0,092911x69,4445)= 6,4522 /hod.

**REKAPITULÁCIA**

Vodné a stočné	2,2290 € / hod.
Teplo (TÚV)	6,4522 € / hod.
Elektrická energia	0,8616 € /hod.
Teplo	1,1670 € /hod.
<b>SPOLU</b>	<b>10,70 € / hod.</b>

**VÝPOČET PRE NÁJOMCU:**

**Počet hodín spolu: 18 x 10,70 € = 192,60 €**

Vypracoval: Molnárová

Dňa 30.03.2017