

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
**uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka a zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme**  
**nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

**medzi**

**Prenajíateľom :** Základná škola Jánosa Erdélyiho s VJM – Erdélyi János Alapiskola,  
Fábryho 36, Veľké Kapušany - Nagykapos  
Fábryho č. 36, 079 01 Veľké Kapušany  
IČO: 35542292 DIČ: 2021640885  
Bankové spojenie: SK 98 0200 0000 0016 3685 1358 VÚB, a.s.  
zastúpená: štatutárnym zástupcom: Mgr. Fazekasová Lýdia  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomcom :** Centrum voľného času  
ul. Komenského 1249/36  
079 01 Veľké Kapušany  
IČO: 35542322 DIČ: 2021638201  
Zodpovedná osoba: Mgr. Tóth Anita  
t.č.: 056/ 638 33 92

### **I. Predmet dohody**

Prenajíateľ ako správca nehnuteľnosti, prenecháva podľa zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a § 720 Občianskeho zákonníka nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory (predsieň, chodba, kuchyňa, veľká sieň, zasadacia miestnosť, malá sieň, počítačová miestnosť, WC ženy, WC muži, upratovacia miestnosť, sklad, kancelária, šatňa) v celkovej rozlohe 351,895 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa v budove Základnej školy Jánosa Erdélyiho s VJM na ulici Komenského č. 36 pod súpisným číslom 1249, na parcele C KN č. 1273/10. Nájomca má právo spoločne s prenajíateľom používať prístupovú cestu k objektu.

Účelom nájmu je poskytnutie nebytových priestorov pre zabezpečenie výchovno-vzdelávacej, záujmovej, rekreačnej a športovej činnosť pre deti a mládež v priebehu celého kalendárneho roka, vrátane školských prázdnin.

### **II. Doba nájmu**

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú a to od: **1.1.2021** do **31.12.2021**.

### **III. Cena, splatnosť nájmného a spôsob jeho platby**

Mesto Veľké Kapušany je zriaďovateľom aj nájomcu, ako aj prenajíateľa. Podmienky nájmu a výšku nájmného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Veľké Kapušany sú stanovené vo VZN č. 149/2018. Vychádzajúc z odseku 5, článku 3 VZN Mesta Veľké Kapušany č. 149/2018 „Ak dodávku elektrickej energie, vody alebo plynu sprostredkuje prenajíateľ, nájomca je povinný zabezpečiť meranie týchto zdrojov na vlastné náklady prostredníctvom podružných meračov“, nakoľko Centrum voľného času nemá namontované žiadne podružné merače, zostavili sme kalkulačný list na určenie výšky nájmného,.

Pri výpočte postupovali sme nasledovne:

a) **PLYN**

Nameraný odber plynu za rok 2020 na ulici Komenského, (t.j. 1.1.2020-31.12.2020) 338 135 kWh  
 Rozloha školy 5 305,100 m<sup>2</sup>  
 Rozloha CVČ 351,895 m<sup>2</sup>  
 5 305,10 m<sup>2</sup> 338 135,0000 kWh  
 1 m<sup>2</sup> 63,7377 kWh  
 351,895 m<sup>2</sup> 22 428,9779 kWh  
 Z celkovej spotreby, spotreba plynu pripadajúca na CVČ je 6,63 %

	Fixná mesačná sadzba: EUR/mesiac	Sadzba za odobratý plyn: EUR/kWh
Služby obchodníka:	12 mesiac x (2,06 €/mesiac x 0,0663) = 1,6389	+ (0,0215 x 22 428,9779) 482,2230 = 483,8619 €
Distribúcia plynu:	12 mesiac x (283,33€/mesiac*0,0663) = 225,4173	+ (0,0028 x 22 428,9779) 62,8011 = 288,2184 €
Preprava plynu:		(0,00267 x 22 428,9779) = 59,8854 €
Spotrebná daň EUR/MWh: 22,428 x 1,32		= 29,6049 €
<hr/>		
SPOLU bez DPH		861,5706 €
SPOLU s DPH 20 %		1 033,8847 €/rok
<b>1 101,1716 / 12 mesiacov =</b>		<b>86,16 €/mesiac</b>

b) **VODA –**

<b>Spotreba vody za CVČ cca</b>	<b>50 m<sup>3</sup>/mesiac</b>
cena vodného	1,3362 € bez DPH/m <sup>3</sup> , t.j. 1,3362 x 50 = 66,81 €
cena stočného	0,9870 € bez DPH/m <sup>3</sup> , t.j. 0,9870 x 50 = 49,35 €
SPOLU:	116,16 € bez DPH
<b>SPOLU s DPH:</b>	<b>139,39 € S DPH</b>

c) **ELEKTRICKÁ ENERGIA**

Spotreba elektriny na ZŠ Komenského 35 438 kWh  
 Spotreba elektriny na CVČ cca 500 kWh, **T.J.1,41 %**

<b>Spotreba elektrickej energie za CVČ cca</b>	<b>500 kWh</b>
silová elektrina VT – 78%	0,10336000 €/kWh
silová elektrina NT – 22%	0,07625000 €/kWh
spotrebná daň	0,00132000 €/kWh
stála platba za odberné miesto	5,00 €
tarifa za systémové služby	0,00621210 €/kWh
tarifa za prevádzkovanie systému	0,02362100 €/kWh
tarifa za prístup do distrib. sústavy–platba za výkon (100 A/100)*1,41	0,68070000 €/A
tarifa za distribúciu vrátane prenosu elektriny	0,03270000 €/kWh
tarifa za distribučné straty	0,00877100 €/kWh
odvod do Národného jadrového fondu	0,00327000 €/kWh

silová elektrina VT	40,3104 €
silová elektrina NT	8,3875 €
spotrebná daň	0,6600 €
stála platba za odberné miesto	0,0705 €
tarifa za systémové služby	3,1061 €
tarifa za prevádzkovanie systému	11,8105 €
tarifa za prístup do distribučnej sústavy – platba za výkon	0,9598 €
tarifa za distribúciu vrátane prenosu elektriny	16,3500 €
tarifa za distribučné straty	4,3855 €
<u>odvod do Národného jadrového fondu</u>	<u>1,6350 €</u>
spolu bez DPH	87,6753 €
<b>spolu s DPH</b>	<b>105,21 €</b>

## REKAPITULÁCIA:

### Režijné náklady na mesiac:

Plyn	86,16 € s DPH
Vodné, stočné, voda z povrchového odtoku	139,39 € s DPH
Elektrická energia	105,21 € s DPH
<b>SPOLU:</b>	<b>330,76 €/mesiac</b>
<b>SPOLU z štvrt'rok:</b>	<b>992,28 €/Q</b>
	<b>t.j. 992,00 €</b>

Nájomné sa bude vyplácať *štvrt'ročne*, vždy do **15. dňa posledného mesiaca daného štvrt'roka**. Nájomca sa zaväzuje jednotlivé úhrady poukazovať na účet Základnej školy s vyučovacím jazykom maďarským J. Erdélyiho Veľké Kapušany, č.ú. **1636851358/0200**, VÚB pobočka Veľké Kapušany. (IBAN: SK98 0200 0000 0016 3685 1358).

## IV. Podmienky nájmu

**1.** Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov a v tomto stave preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

**2.** Prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.

**3.** Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.

**4.** Obvyklé udržiavacie náklady a drobné opravy vo vnútri nebytového objektu uvedeného v čl. I. zabezpečí nájomca na svoje náklady v súlade s ustanovením ods. 3, § 5 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov. Pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. Potrebu opráv, ktoré má previesť prenajímateľ, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi a umožniť prevedenie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vzniká. Ide najmä o opravu spoločných priestorov, udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení.

5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy vo vnútri nebytového objektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa nájomca vykonáva zmeny na vlastné náklady.

6. Nájomca musí informovať prenajímateľa ak plánuje vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče do prenajatých priestorov, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.

7. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu spôsobeného nájomcom, alebo zamestnancami nájomcu, či tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti.

8. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z., dohodou t tom, že povinnosti vyplývajúce z ustanovenia § 4 a §5 zákona č. 314/2001 bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

9. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.

10. Ku dňu skončenia prenájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prebral s výnimkou úprav, ku ktorým došlo počas prenájmu, ak s ich zmenou súhlasil prenajímateľ.

11. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr v posledný deň trvania nájmu v stave v akom prebral, resp. v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol o odovzdávaní/prevzatí, z ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom.

## **V. Ustanovenie o spôsobe zmeny nájomného**

Výška nájomného v kalendárnom roku sa upravuje v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Veľké Kapušany č. 149/2018 o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Veľké Kapušany. V zmysle tohto VZN, ak dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ceny alebo k zmene VZN mesta Veľké Kapušany upravujúceho nájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Veľké Kapušany, prenajímateľ môže jednostranne vykonať tieto zmeny na základe písomného oznámenia nájomcovi.

Zmeny je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi a tento je ich povinný akceptovať. V prípade, ak nájomca takúto zmenu neakceptuje, prenajímateľ je oprávnený od nájomnej zmluvy okamžite odstúpiť. Na všetky zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa vyžaduje písomná forma.

## **VI. Spôsob ukončenia nájmu**

Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Zmluva o nájme zanikne písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany z dôvodu uvedeného v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

V súlade s ustanovením §14 zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nájom zaniká:

- a) zánikom predmetu nájmu
- b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme
- c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

## VII. Ostatné zmluvné podmienky

V ostatnom platia ustanovenia zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.

Zmluvné strany sú povinné oznámiť v lehote troch dní akékoľvek zmeny v identifikačných údajoch, ktoré sú uvedené v zmluve.

Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť od 1.1.2021.

Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých po 1 vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán.

Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

vo Veľkých Kapušanoch, dňa ... 28.12.2020 .....

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

