

osceľovana!  
Korejmeň v CRZ 23.12.2019  
Zy!

**Z m l u v a**  
**o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. O nájme**  
**a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

---

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“):

- 1. Školský internát**  
Internátna ul. č. 4, Banská Bystrica  
Štatutárny orgán : PhDr. Igor Presperín, CSc. – riaditeľ  
Zriaďovateľ : Banskobystrický samosprávny kraj  
IČO : 00163741

„ďalej len prenajímateľ“

- 2. Odborné učilište internátne Viliama Gaňu v B.Bystrici**  
Moskovská 17, Banská Bystrica  
Štatutárny orgán : Mgr. Jana Malatová – riaditeľka  
IČO: 493769

„ďalej len nájomca“

**Článok I.**  
**Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, časti internátu o výmere 1027 m<sup>2</sup>, v budove nachádzajúcej sa na ul. Havranské 2,3 Banská Bystrica. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradíť vedľajšie náklady.

Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom ubytovania žiakov odborného učilišťa, skladovacie, spoločenské a kancelárske priestory.

**Článok II.**  
**Doba nájmu**

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2014 do 31.12.2014.

**Článok III.**  
**Výška nájomného**

Nájomné je stanovené vo výške 10,00 €/m<sup>2</sup> ročne.

Nájomné je splatné mesačne vo výške 855,83 € a považuje sa za zaplatené dňom pripísania na účet č. \_\_\_\_\_ vedený v Štátnej pokladnici pobočka Banská Bystrica vždy vopred do 10. dňa príslušného mesiaca (Príloha č. 1).

#### **Článok IV. Úhrada vedľajších nákladov**

Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (teplo, TUV, vodné, stočné, zrážkové vody, elektrická energia) nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená vo výške 21.907 € ročne, pričom je splatná mesačne vo výške 1.825,58 € vždy vopred do 10. dňa príslušného mesiaca spolu s nájomným (Príloha č. 2).

Úhrada vedľajších nákladov sa považuje za zaplatené dňom pripísania na účet č. \_\_\_\_\_ v Štátnej pokladnici pobočka Banská Bystrica.

V prípade, že sa zmení výška platieb za spotrebovanú el. energiu, vodné, stočné a iné, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právny úkonom primerane zvýšiť úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.

#### **Článok V. Skončenie nájmu**

Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný s možnosťou opakovaného uzatvorenia.

Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

Nájom sa skončí tiež písomnou dohodou zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.

#### **Článok VI. Ostatné dojednania**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie (Príloha č. 3 – stav priestorov podľa predchádzajúcej zmluvy o výpožičke z 20.4.2000).
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
5. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv. Prenajímateľ sa bude spolupodieľať na opravách hlavných rozvodov vody, kanalizácie a ÚK.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do podnájmu inej osobe.

7. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody spôsobené zavineným konaním nájomcu, sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
8. Nájomca je povinný si v prípade úprav na nehnuteľnosti vyžiadať vopred písomný súhlas prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch predpisy BOZP a PO. Prenajímateľ zodpovedá za revízie a funkčnosť hydrantov PO.
10. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do priestorov ŠI pri OU len v prípade nepredvídaných mimoriadnych udalostí (napr. havárie vody, električky, požiaru, živelnej pohromy, ohrozenia bezpečnosti žiakov a iných osôb) poskytnutím kľúčov od hlavného vchodu do ŠI pri OU, od I. medziposchodia, od II. medziposchodia, od dverí č. 2 na I. poschodí, kde je celý sumár kľúčov, od veľkých presklených dverí vo vestibule na I. poschodí, od prechodových dverí DM – OU na I. a II. poschodí, ktoré budú uložené v obálke v uzamknutej presklenenej skrinke na vrátnici ŠI, prechodové dvere ŠI – OU na I. poschodí zo strany OU zabezpečiť bezpečnostnou poistkou, tieto dvere je možné len v prípade vážnej havárie a požiaru kedykoľvek vypáčiť.
11. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do priestorov ŠI pri OU za účelom kontroly zariadenia, ktoré slúži celému objektu.
12. Prenajímateľ pri použití kľúčov z opečiatkovanej obálky ihneď informuje niektorého zo zamestnancov OU na tel. čísle uvedenom na obálke s kľúčmi, aby sa dostavili na miesto mimoriadnej udalosti.
13. Pri použití kľúčov z obálky prenajímateľ urobí zápis, v ktorom budú uvedené dôvody a kľúče odovzdať OU, ktoré ich uloží do novej obálky a opečiatkuje ju.
14. Prenajímateľ vstupuje k hlavnému elektrickému rozvádzaču len s údržbárom ŠI pri OU (len v prípade mimoriadnej situácie použiť kľúče z obálky).
15. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
16. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.

## **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zák. č. 116/1990 Z.z. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.

Prenajímateľ splnomocňuje na jednanie v záležitostiach týkajúcich sa nájomnej zmluvy a v technických záležitostiach Ing. Račáka – ekonomického zástupcu R-ŠI.

Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou v výnimkou čl. IV. odseku 2.



Presná špecifikácia prenajímaných nebytových priestorov v budove internátu Havranské 2  
Banská Bystrica nájomcovi, výpočet nájmu

---

**1. Suterén**

6 miestností o výmere 66 m<sup>2</sup>

**2. I. nadzemné podlažie**

8 buniek so sociálnym zariadením  
1 kuchynka  
1 izba so sociálnym zariadením  
vestibul  
vrátnica  
kumbál  
2 miestnosti pri hlavnom vchode o výmere 477 m<sup>2</sup>

**3. II. nadzemné podlažie**

8 buniek so sociálnym zariadením  
2 izby so sociálnym zariadením  
4 miestnosti : klubovňa, študovňa,  
kuchynka, kumbál o výmere 484 m<sup>2</sup>

Celková prenajímaná plocha 1 027 m<sup>2</sup>

Výpočet nájomného : 1027 m<sup>2</sup> x 10,00 € = 10.270 € : 12 = 855,83 €

Vypracoval : Ing. Ján Račák

**Výpočet vedľajších nákladov**

Pri výpočte vedľajších nákladov sa vychádzalo zo skutočných nákladov za rok 2013.

<u>1. Teplo a TUV</u> - celkový náklad r. 2012	92.342 €
výpočet: - celková vykurovacia plocha	3.737 m <sup>2</sup>
- celková vykurovacia plocha SOU	559 m <sup>2</sup>
- % podiel	14,95 %
- podielový náklad	<u>13.805 €</u>
<u>2. Vodné a stočné</u> – celkový náklad r. 2012	23.963 €
výpočet: - celková úžitková plocha	6762 m <sup>2</sup>
- celková úžitková plocha SOU	1 027 m <sup>2</sup>
- % podiel	15,18 %
- podielový náklad	<u>3.638 €</u>
<u>3. Elektrická energia</u> – celkový náklad r. 2012	16.841 €
výpočet : - % podiel SOU	15,18 %
- podielový náklad	<u>2.556 €</u>
<u>4. Opravy a rekonštrukcie 9.538 pomerná časť</u>	1.908 €
Vedľajšie náklady celkom	<u>21.907 €</u>

Vedľajšie náklady na 1 m<sup>2</sup> prenajímanej plochy :  
 $21.907 : 1.027 \text{ m}^2 = 21,33 \text{ €/m}^2$

Vedľajšie náklady na 1 mesiac 1.825,58 €

Vypracoval : Ing. Ján Račák