

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č.16/1990 Zb. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

číslo 1/2016

Cl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Základná škola s materskou školou**
Trhovište 50, 072 04 Trhovište
Štatutárny zástupca : Ing.Bohuš Jakuboc, riaditeľ školy
IČO : 35542268
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko a.s.
úctu : **4BHHHHHMVP**
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **Špeciálna základná škola**
Trhovište č.50, **072 04** Trhovište
Štatutárny zástupca : Ing.Radoslav Smaržík, riaditeľ školy
IČO: 31309577
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
úctu : **V H H H 0**
(ďalej len nájomca)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona Č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Cl. II.

Predmet a účel nájmu

1/ Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v budove ZŠ s MŠ Trhovište, ktorá je vo vlastníctve Obce Trhovište.

Názov nebytových priestorov	Katastrálne územie	List vlastníctva	Výmera m²
Budova ZŠ s MŠ Trhovište	Trhovište	1704	593,69

Prenajaté priestory (viď prílohu č.1):

učebňa na poschodí pavilónu A(2/3 koncovej triedy pavilónu A na južnej strane, oddelenej od 1/3 koncovej triedy pavilónu A drevenou stenou), pôvodná terasa, prízemie južného krídla pavilónu C plus príhľadá chodba(respírium)

východná časť školskej jedálne v pavilóne B (polovica jedálne)

kancelária v pavilóne B(susedí s východom na vychádzkový dvor a zborovňou ZŠ s MŠ Trhovište

archív v pavilóne B(susedí s kanceláriou vedúcej školskej jedálne a zborovňou ZŠ s MŠ Trhovište

kancelária na poschodí v pavilóne B(susedí s učebňou informatiky a knižnicou ZŠ s MŠ Trhovište

2/ Predmet zmluvy bude nájomca využívať za účelom zabezpečenia výchovno vzdelávacieho procesu žiakov Špeciálnej základnej školy so sídlom v Trhovišti.

3/ Nájomca sa zaväzuje, užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

ČI. III. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.01.2016 do 31.12.2016

ČI. IV. Nájomné

1/ Za pomernú časť nákladov prenajímateľa za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, spotrebou elektrickej energie, tepla a vody, sa dohodla mesačná úhrada vo výške 733,87 € za každý začatý mesiac nájmu podľa výpočtového listu (viď prílohu č.2)

2/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať paušálnu mesačnú úhradu a to na základe uzavretej nájomnej zmluvy vždy do 14. dňa bežného mesiaca za bežný mesiac. Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, je povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou SR platnej k prvému dňu omeškania splnením peňažného dlhu v zmysle § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka.

3/ Úhrady bude nájomca poukazovať vo vyššie uvedených termínoch prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko a.s., číslo účtu : 4291797002/5600

4/ Prenajímateľ do 30 dní od obdržania faktúry za skutočnú spotrebu energií a vody za uplynulý rok (obdobie) prehodnotí výšku úhrad tak, aby zodpovedali skutočným nákladom na prevádzku a predloží vyúčtovanie nájomcovi.

ČI. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Pri vykonaní činnosti spojených s nájmom vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou.

2/ Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie pre účely nájmu a tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.

3/ Prenajímateľ pred začatím užívania priestorov oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inž. sieti v prenajatých priestoroch a oboznámi ho s ich ovládaním.

4/ Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že majetok v takom stave preberá. O stave prenajímaného majetku v čase uzavretia zmluvy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.

5/ Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch, kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho písomné stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.

6/ Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca. Pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa zmluvné strany budú riadiť Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., jeho prílohou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.

7/ Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu.

8/ Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vznikli v súvislosti s činnosťou, ktorú vykonáva. Nájomca je povinný takto vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak v lehote primeranej na odstránenie vzniknutej škody nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu ich úhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.

9/ Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.

10/ Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať inej osobe, ani ho vypožičať. Ďalej nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo onak ho zaťažiť.

11/ Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.

12/ Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu.

13/ Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny predmetu nájmu bude vykonávať iba v nevyhnutnom prípade a rozsahu, tak aby bol nájomca čo najmenej obmedzovaný vo využívaní predmetu nájmu.

14/ Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom časovom predstihu (najmenej 10 dní) oboznámiť nájomcu s plánovanými stavebnými úpravami a inými podstatnými zmenami predmetu nájmu.

15/ Prenajímateľ zodpovedá za zabezpečenie celého objektu v čase mimo prevádzky školy.

16/ Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia a sprístupniť ich pre účely vykonávania revízií technických zariadení a pre potreby opráv.

17/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.

18/ Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebenie. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.

19/ Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi (upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a i.).

ČI. VI.

Osobitné ustanovenia

1 / Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenu v či. I tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenu v tejto zmluve alebo v zriaďovacej listine, písomnosť sa po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenú, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený za zmluvnú stranu konať, sa o tom nedozvie.

2/ Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu sídla oprávnených osôb atd.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

ČI. VII.

Skončenie nájmu

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

1/ Uplynutím dohodnutej doby nájmu.

2/ Písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu.

3/ Písomnou výpoveďou. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

4/ Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

ČI. VIII.

Záverečné ustanovenia

1/ Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená vážne, slobodne a určito po vzájomnom prejednaní, nie však v tiesni, ani jednostranne výhodných podmienok.

2/ Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len na základe dohody oboch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov.

J/ Práva a povinnosti zmluvných strán, touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Občianskeho zákonníka azák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

4/ Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dvoch rovnopisoch obdržia obe zmluvné strany.

5/ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 3 — Zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestorov

Príloha č. 4 - List vlastníctva č. 1704

6/ Táto zmluva o nájme nebytových priestorov Č.1T~ -j,,u/„i_a_n1»tnosť dňom podpisu zmluvy a účinnosťou od 01.01.2016.

Prenajíateľ:

Základná škola s materskou školou Trhovište

Zastúpená :

Ing. Bohuš Jakuboc, riaditeľ školy

Nájomca :

Špeciálna základná škola Trhovište

Zastúpená :

Ing. Radoslav Smaržík, riaditeľ školy

Trhovište 31.12.2015.

Poschodie

Chodba		
		Kancelária ekonóma 7,54x3,2=24,14m ²
Trieda č.6 7,2x5,3=38,16m ²		

Výpočtový list

1. Ročná úhrada za nájom - suma dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom:
Učebne, jedáleň, WC a sklady, chodby . **593,69 m**

Priestory:

WC chlapi:	$2,8 \times 1,5 = 4,2 \text{ m}^2$
	$3,3 \times 2,3 = 7,59 \text{ m}^2$
WC dievčatá:	$2,35 \times 1,85 = 4,35 \text{ m}^2$
	$3,35 \times 2,35 = 7,87 \text{ m}^2$
Sklad č. 1	$1,1 \times 1,85 = 2,03 \text{ m}^2$
Sklad č.2	$2,8 \times 1,2 = 3,36 \text{ m}^2$
Zborovňa	$8,3 \times 3,5 = 29,05 \text{ m}^2$
Trieda č. 1	$8,3 \times 3,3 = 27,39 \text{ m}^2$
Trieda č.2	$8,3 \times 3,4 = 28,22 \text{ m}^2$
Trieda č.3	$8,3 \times 3,4 = 28,22 \text{ m}^2$
Trieda č.4	$7,2 \times 6,35 = 45,72 \text{ m}^2$
	$1,5 \times 2 = 3 \text{ m}^2$
Trieda č.5	$5,5 \times 4,15 = 22,82 \text{ m}^2$
Trieda č.6	$7,2 \times 5,3 = 38,16 \text{ m}^2$
Kuchynka	$8,3 \times 3,3 = 27,39 \text{ m}^2$
Dielňa	$8,3 \times 6,6 = 54,78 \text{ m}^2$
Riaditeľná	$7,4 \times 2,42 = 17,91 \text{ m}^2$
Kancelária ekonóma	$7,54 \times 3,2 = 24,14 \text{ m}^2$
Chodba prízemie (polovica)	$(43,2 \times 6,6 / 2) = 142,56 \text{ m}^2$
Zádvrie (polovica)	$6,6 \times 2,35 / 2 = 7,75 \text{ m}^2$
Chodba poschodie	$31,25 \times 2,15 = 67,18 \text{ m}^2$

Celkovo **593,69 m**

Ročná úhrada za nájom: $I_m = 8,50 \text{ €}$
 $593,69 \text{ m}^2 \times 8,50 \text{ €/m}^2 = 5\,046,37 \text{ €}$

Mesačný predpis **420,53 €**

2. Ročná úhrada záloh za vykurovanie

Suma na základe pomernej časti vykurovacej plochy.

Celá budova ZS má výmeru 4 300 m², prenajatá časť 593,69 m²

Pomer celok/prenájom=4 300/593,69=7,24

Cena ročnej spotreby plynu za rok 2015: 16 877,90€

Predpokladaná ročná úhrada za plyn 2016: 16 877,90€7,24= 2 331,20

Mesačný predpis 194,27 €

3. Ročná úhrada záloh za elektrickú energiu:

Celá budova ZS má výmeru 4 300 m², prenajatá časť 593,69 m²

Pomer celok/prenájom=4 300/593,69=7,24

Cena ročnej spotreby elektrickej energie za rok 2015: 7 156,34€

Predpokladaná ročná úhrada za elektrickú energiu za rok 2016:

7 156,34€7,24= 988,44 €

Mesačný predpis 82,37 €

4. Ročná úhrada záloh za vodu:

Pomer žiakov Základnej školy s materskou školou/Špeciálnej základnej školy=242/75=3,23

Cena ročnej spotreby vody za rok 2015: 1 422,64€

Predpokladaná ročná úhrada za vodu za rok 2016:

1 422,64€3,23=440,45€

Mesačný predpis 36,70€

Celkový mesačný predpis:

Mesačný predpis nájom: 420,53 €

Mesačný predpis vykurovanie: 194,27 €

Mesačný predpis elektrická energia: 82,37 €

Mesačný predpis dodávka vody: 36,70 €

Mesačný predpis celkovo: 733,87 €