

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

číslo 1/2021

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Základná škola s materskou školou**
Trhovište 50, 072 04 Trhovište
Štatutárny zástupca : Ing.Bohuš Jakubec, riaditeľ školy
IČO : 35542268
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 4291797002/5600
(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
Číslo účtu : 7000107758/8180
(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.

Čl. 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 príľahlá 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.

Čl. III. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.01.2021 do 31.12.2021

Čl. 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 **765,25 €** 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 s plnením 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.

Čl. 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. sietí 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 akéhokolvek 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.).

Čl. VI. Osobitné ustanovenia

1/ Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v čl. I tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú 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.

Čl. VII. Skončenie nájmu

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

1/ Uplynutím dohodnutej doby nájmu.

2/ Písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukol'vek 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.

Čl. 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.

3/ 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 a zák. 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.1/2021 nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy a účinnosťou od 01.01.2021. _____

Prenajímateľ :

Základná škola s materskou školou Trhovište
Zastúpená :
Ing. Bohuš Jakubec, riaditeľ školy

 _____

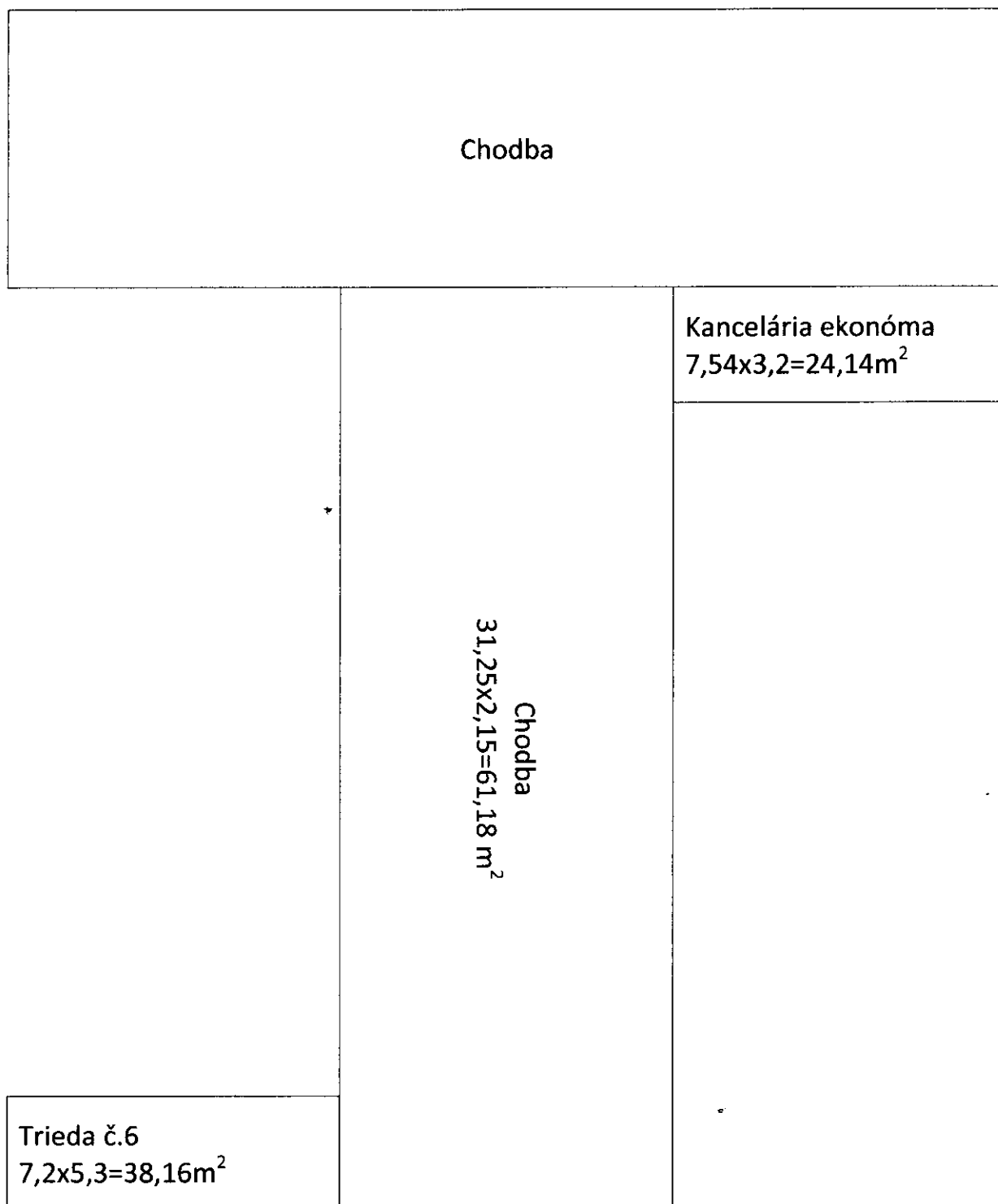
Nájomca :

Špeciálna základná škola Trhovište
Zastúpená :
Ing. Radoslav Smaržík, riaditeľ školy

Trhovište 31.12.2020.

Prízemie

Zádvorie $6,6 \times 2,35 / 2 = 7,75 \text{ m}^2$	Chodba $(43,2 \times 6,6 / 2) = 142,56 \text{ m}^2$	
	Kancelária RŠ $7,4 \times 2,42 = 17,91 \text{ m}^2$	WC chlapci $2,8 \times 1,5 = 4,2 \text{ m}^2$ $3,3 \times 2,3 = 7,59 \text{ m}^2$
		Sklad č.1 $1,1 \times 1,85 = 2,03 \text{ m}^2$
		Sklad č.2 $2,8 \times 1,2 = 3,36 \text{ m}^2$
		WC dievčatá $2,35 \times 1,85 = 4,35 \text{ m}^2$ $3,35 \times 2,35 = 7,87 \text{ m}^2$
		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 $8,3 \times 3,4 = 28,22 \text{ m}^2$
		Kuchynka $8,3 \times 3,3 = 27,39 \text{ m}^2$
	Dielňa $8,3 \times 6,6 = 54,78 \text{ m}^2$	
	Trieda č.4 $7,2 \times 6,35 = 45,72 \text{ m}^2$ $1,5 \times 2 = 3 \text{ m}^2$	
	Trieda č.5 $5,5 \times 4,15 = 22,82 \text{ m}^2$	

Poschodie

Výpočtový list

1. Ročná úhrada za nájom - suma dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom:
Učebne, jedáleň, WC a sklady, chodby . **593,69 m²**

Priestory:

WC chlapci:	$2,8 \times 1,5 = 4,2 \text{ m}^2$	
	$3,3 \times 2,3 = 7,59 \text{ m}^2$	
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	$8,3 \times 6,6 = 54,78 \text{ m}^2$	
Riaditeľňa	$7,4 \times 2,42 = 17,91 \text{ m}^2$	
Kancelária ekonóma	$7,54 \times 3,2 = 24,14 \text{ m}^2$	
Chodba prízemie (polovica)	$(43,2 \times 6,6/2) = 142,56 \text{ m}^2$	
Zádverie (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 m² teda približne	<u>594 m²</u>

Ročná úhrada za nájom:	$1 \text{ m}^2 = 9,50 \text{ €}$
	$594,00 \text{ m}^2 \times 9,50 \text{ €/m}^2 = 5\,643,00 \text{ €}$
Mesačný predpis	470,25 €

2. Ročná úhrada záloh za vykurovanie

Suma na základe pomernej časti vykurovacej plochy.

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

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

Predpokladaná ročná úhrada za plyn 2021: 15 638,40 €/7,24= 2 160,00 €

Mesačný predpis 180,00 €

3. Ročná úhrada záloh za elektrickú energiu:Celá budova ZŠ má výmeru 4 300 m², prenajatá časť 593,69 m²

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

Predpokladaná ročná úhrada za elektrickú energiu za rok 2020:

6950,40 €/7,24= 960,00 €

Mesačný predpis 80 €

4. Ročná úhrada záloh za vodu:

Pomer žiakov Základnej školy s materskou školou/Špeciálnej základnej školy=264/74=3,57

Predpokladaná ročná úhrada za vodné/stočné za rok 2020:

1 499,40€/3,57=420,00€

Mesačný predpis 35 €

Celkový mesačný predpis:

Mesačný predpis nájom: 470,25 €

Mesačný predpis vykurovanie: 180,00 €

Mesačný predpis elektrická energia: 80,00 €

Mesačný predpis dodávka vody: 35,00 €

Mesačný predpis celkovo:

765,25 €