

N á j o m n á z m l u v a č. 4 / 2017 N

o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Zásad hospodárenia s majetkom Banskobystrického samosprávneho kraja.

uzavretá medzi :

Stredná odborná škola Želovce IČO: 37890191
Gottwaldova 70/43, 991 06 Želovce
Zastúpená: Ing. Andrea Bánovská, riaditeľka SOŠ
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK14 8180 0000 0070 0039 3993

d'alej len „*prenajímateľ*“

a

Odborné učilište internátne Želovce IČO: 37819003
Gottwaldova 70/43, 991 06 Želovce
Zastúpené: Mgr. Andrea Belová, zástupkyňa riaditeľky
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK21 8180 0000 0070 0010 9366

d'alej len „*nájomca*“

Článok I.

P r e d m e t z m l u v y

Prenajímateľ prenecháva *nájomcovi* do užívania nebytové priestory v nehnuteľnostiach vedených na liste vlastníctva č. 512 v katastrálnom území Želovce, Katastrálny úrad Banská Bystrica, Správa katastra Veľký Krtíš, v budove novej školy pod súpisným číslom 70, parc. č. 34/3 a 33/3, telocvične, súpisné číslo 86, parc. č. 395/3, a budovy školského internátu, blok A, súpisné číslo 157, parc. č. 11/2. Budovy sú vo vlastníctve Banskobystrického samosprávneho kraja, v správe Strednej odbornej školy v Želovciach.

Jedná sa o nasledovné miestnosti :

Budova novej školy, súpisné číslo 70

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1. Učebňa praktického vyučovania /prízemie, bez čísla/ | podlahová plocha 85,50 m ² |
| 2. Stolárska dielňa /prízemie, bez čísla/ | podlahová plocha 85,50 m ² |
| 3. Polovica učebne č 207 /prvé poschodie/ | podlahová plocha 28,25 m ² |

Spolu: **199,25 m²**

Budova telocvične, súpisné číslo 86

4. Pomerná plocha telocvične z 567,09 m ²	prepočítaná podlahová plocha 124,48 m ² (vypočítaná z pomeru vyučovacích hodín SOŠ 12, OUI 9 a ost. 20)
5. Polovica posilňovne	podlahová plocha 26,66 m ²
Spolu:	151,14 m²

Budova školského internátu, súpisné číslo 157

6. Učebne a triedy (6 x 19,89 m ²)	podlahová plocha	119,34 m ²
7. Spálne v školskom internáte (7 x 19,89 m ²)	podlahová plocha	139,23 m ²
8. Zborovňa učiteľov a majstrov odborného výcviku	podlahová plocha	19,89 m ²
9. Šatňa učiteľov a majstrov	podlahová plocha	19,89 m ²
10. Zborovňa vychovávateľov 1	podlahová plocha	19,89 m ²
11. Zborovňa vychovávateľov 2	podlahová plocha	12,54 m ²
12. Kancelária, archív	podlahová plocha	12,77 m ²
13. Kuchynka	podlahová plocha	8,44 m ²
14. Sklad náradia I.	podlahová plocha	9,86 m ²
15. Sklad náradia II.	podlahová plocha	10,32 m ²
16. Sklad bielizne (1/2 z 9,24 m ²)	podlahová plocha	4,62 m ²
17. Spoločenská miestnosť (televízia, spol. podujatia)	podlahová plocha	46,65 m ²
18. Spoločenská miestnosť (čítáreň, hvezdáreň)	podlahová plocha	19,89 m ²
19. Spoločenská miestnosť (počítače, internet)	podlahová plocha	14,68 m ²
20. Príslušenstvo (WC, kúpeľne, chodby)	podlahová plocha	284,44 m ²
Spolu:		742,45 m²
V tom: škola		321,80 m ²
Internát		420,65 m ²

Podlahová plocha všetkých prenajímaných priestorov úhrnom: 1 092,84 m²

Prenajímateľ prenajíma *nájomcovi* uvedené priestory a *nájomca* sa zaväzuje za predmet zmluvy platiť nájomné a hradiť vedľajšie náklady.

Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom **školského vyučovania, ubytovania a výchovy mimo vyučovania žiakov Odborného učilišťa internátneho v Želovciach.**

Článok II.
D o b a n á j m u

Zmluva sa uzatvára na dobu u r č i t ú , a to od 1.9.2017 do 31.8.2018.

Článok III.

V ý š k a n á j o m n é h o a s p ô s o b p l a t b y

Nájomné je dohodnuté vo výške 6,50 EUR za m² školského zariadenia ročne.

Ročný prenájom teda predstavuje sumu :

Prenájaná plocha školského zariadenia	1 092,84	x	6,50	=	7 103,46	EUR
Mesačný nájom predstavuje sumu	7 103,46	/12		=	591,96	EUR.

V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady za služby poskytované *nájomcovi prenajímateľom*.

Nájomné a úhradu služieb spojených s nájmom bude *nájomca* uhrádzať na základe faktúry vystavenej *prenajímateľom*. Splatnosť faktúry je 15 dní.

Nájomné a úhrada vedľajších nákladov v zmysle článku IV. sa považujú za zaplatené dňom pripísania na účet: SK14 8180 0000 0070 0039 3993 vedený v Štátnej pokladnici Bratislava.

Článok IV.

Ú h r a d a s l u ž i e b s p o j e n ý c h s n á j m o m

Iné služby poskytované *nájomcovi prenajímateľom*, **ktoré nie sú predmetom tejto zmluvy budú faktúrované osobitne podľa skutočných nákladov.**

Úhrada ďalších nákladov spojených s užívaním školských a ubytovacích priestorov /elektrická energia, vodné, stočné, likvidácia odpadov a iné služby, upratovacie prostriedky a ostatný materiál/, ktoré nie sú zahrnuté vo výške nájomného, je stanovená v **kalkulačnom liste, ktorý vystaví prenajímateľ. Kalkulačný list je nedeliteľnou súčasťou zmluvy.**

Služby, ktoré nie je možné presne vyčíslieť, poplatky za telefónne služby, spotrebu čistiacich prostriedkov, elektrickej energie, vody a iné budú rozúčtované podľa vzájomného pomeru žiakov OUI / SOŠ.

Náklady na vykurovanie školy a ubytovacích priestorov sú určené podľa harmonogramu budúcich platieb za plyn v plnej výške, náklady na vykurovanie dielenských učebni budú rozúčtované podľa pomeru vykurovanej plochy, náklady na vykurovanie telocvične budú rozúčtované podľa vzájomného pomeru vyučovacích hodín jednotlivých subjektov používajúcich telocvičňu.

Nájomca sa z a v ä z u j e tieto náklady uhrádzať.

Článok V. S k o n č e n i e n á j m u

Zmluvný vzťah sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

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 trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. *Prenajímateľ* je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. *Prenajímateľ* je oprávnený vypovedať zmluvu pri porušení vopred v zmluve dohodnutých povinností.

Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy aj z nasledovných dôvodov, ktoré sú považované za podstatné porušenie zmluvy:

- a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo služieb súvisiacich s nájomom o viac ako jeden kalendárny mesiac
- b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dojednaným v zmluve
- c) nájomca realizuje stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu *prenajímateľa*
- d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám
- e) *prenajímateľ* potrebuje predmet nájmu pre vlastné potreby

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

Článok VI. O s t a t n é d o j e d n a n i a

1. *Prenajímateľ* poskytne nebytové priestory *nájomcovi* v stave spôsobilom užívania.
2. Za *nájomcu* bude za školské priestory zodpovedať Mgr. Andrea Belová, zástupkyňa riaditeľky Odborného učilišťa internátneho.
3. *Nájomca* je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením, alebo zneužitím.
4. *Nájomca* je povinný umožniť *prenajímateľovi* vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly stavu majetku, resp. zákonom stanovených revízií elektroinštalácie, kúrenia, požiarnych zariadení.
5. *Nájomca* je povinný bez zbytočných prietahov oznámiť *prenajímateľovi* potrebu nevyhnutných opráv na prenajatých priestoroch, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
6. *Nájomca* je povinný sa podieľať pomernou časťou nákladov na bežnej údržbe nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.
7. *Nájomca* sa zaväzuje umožniť kedykoľvek prístup *prenajímateľovi* do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich stavu a účelu využívania.
8. *Nájomca* nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do podnájmu inej osobe.
9. Škody spôsobené zavineným konaním *nájomcu* sa tento zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.

10. V prípade poškodenia školských priestorov, alebo ich zariadenia sa *nájomca* zaväzuje na vlastné náklady uviesť do pôvodného stavu, to isté platí aj pri znečistení priestorov.
11. *Nájomca* nie je oprávnený vykonávať na nehnuteľnosti žiadne úpravy.
12. *Nájomca* je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch predpisy BOZP a PO, *prenajímateľ* nezodpovedá za škody, prípadne úrazy vzniknuté počas prenájmu školských priestorov.
13. Vstup do školských priestorov je povolený len v prezuvkách, vstup do telocvične v športovej obuvi vhodnej do telocvične.
14. *Nájomca* berie na vedomie, že voda v telocvični **nie je pitná**, *prenajímateľ* nezodpovedá za prípadnú ujmu na zdraví, ktorá môže nastať konzumáciou tejto vody. Voda v ostatných priestoroch je nezávadná.
15. *Nájomca* sa zaväzuje prenajaté priestory používať len na účel, na ktorý sú prenajaté a berie na vedomie, že v priestoroch platí absolútny zákaz fajčenia, manipulácie s otvoreným ohňom, manipulácie so zariadením školy (radiátory, hasiace prístroje, hydranty).
16. *Nájomcovi* prenájmom nevzniká prednostné právo na kúpu prenajatej veci..
17. *Nájomca* nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa, alebo tento inak zaťažiť.
18. *Prenajímateľ* pri vstupe do priestorov je povinný rešpektovať osobitný režim *nájomcu*.
19. *Prenajímateľ* nezodpovedá za majetok Odborného učilišťa internátneho, ani za majetok jeho žiakov a učiteľov.
20. Po ukončení nájomného vzťahu je *nájomca* povinný odovzdať užívanú nehnuteľnosť v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebovania.

Článok VII.

Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.09.2017.

Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia Zákonom 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 zástupcu SOŠ Želovce Ing. Moniku Kurekovú.

Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú jej nedeliteľnou súčasťou.

Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju podpisujú.

V Želovciach dňa 22.08.2017

V Želovciach dňa 22.08.2017

Prenajímateľ:

Ing. Andrea Bánovská
riaditeľka SOŠ

Nájomca:

Mgr. Andrea Belová
zástupkyňa riaditeľky OUI