

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

číslo 1/2018

**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 :  
Číslo účtu :  
**(ďalej len prenajímateľ)**

**Nájomca:** **Špeciálna základná škola**  
Trhovište č.50, 072 04 Trhovište  
**Štatutárny zástupca : Ing.Radoslav Smaržík, riaditeľ školy**  
IČO: 31309577  
Bankové spojenie :  
Číslo účtu :  
**( 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.

<b>Názov nebytových priestorov</b>	<b>Katastrálne územie</b>	<b>List vlastníctva</b>	<b>Výmera m<sup>2</sup></b>
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 01.01.2018 do 31.12.2018

### **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 **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 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 :

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. 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 predmety 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 uvedenu v čl. 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 atď.) 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 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.

## **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.1/2018 nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy a účinnosťou od 01.01.2018.

**Prenajíateľ :**

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

**Nájomca :**

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

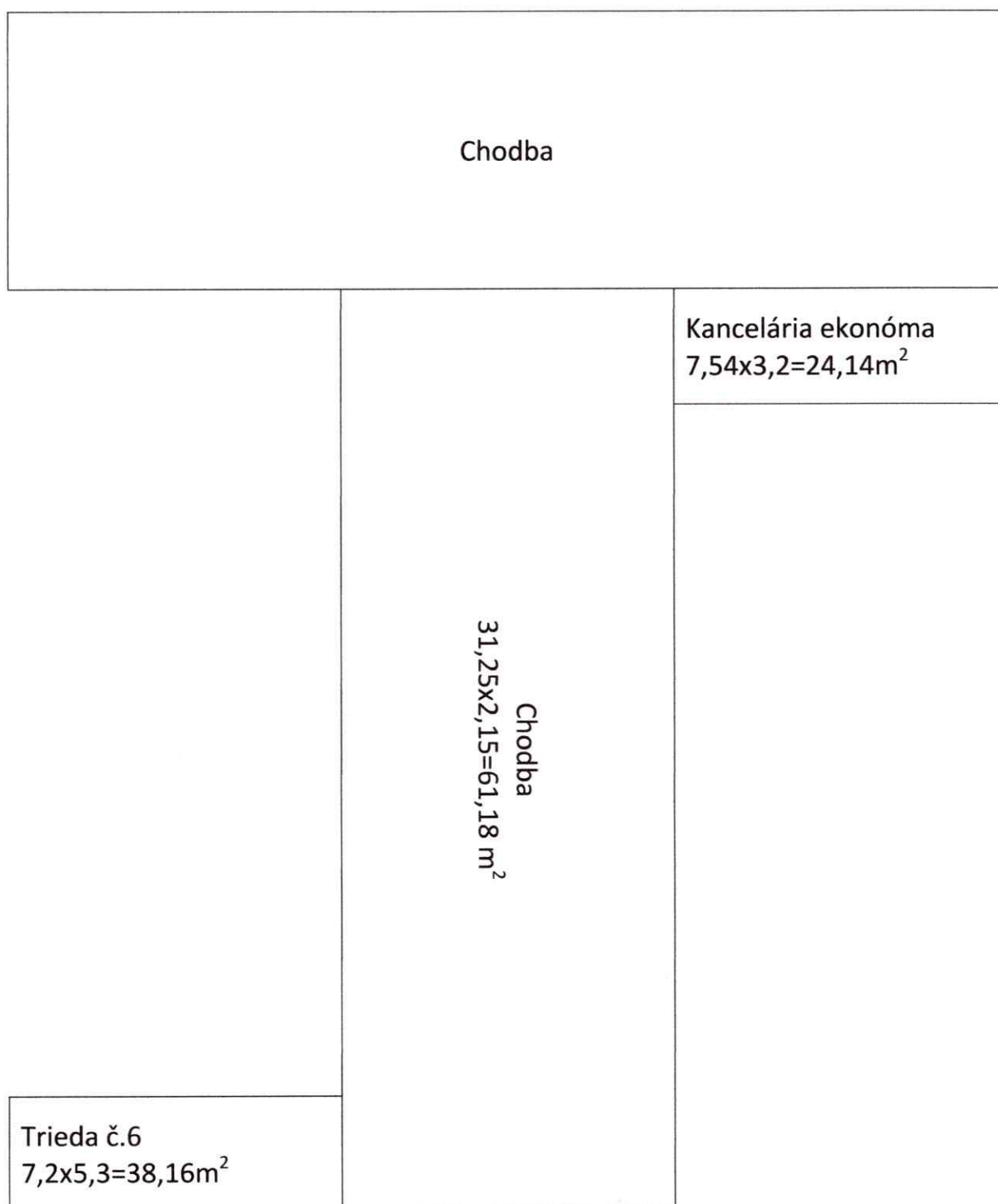
ZÁKLADNÁ ŠKOLA  
S MATERSKOU ŠKOLOU  
TRHOVIŠTE

Špeciálna základná škola  
Trhovište  
Trhovište

Trhovište 31.12.2017.

**Prízemie**

Zádvorie 6,6x2,35/2= 7,75 m <sup>2</sup>	Chodba (43,2 x 6,6/2)=142,56 m <sup>2</sup>	
	Kancelária RŠ 7,4x2,42= 17,91 m <sup>2</sup>	WC chlapci 2,8x1,5=4,2 m <sup>2</sup> 3,3x2,3=7,59 m <sup>2</sup>
		Sklad č.1 1,1x1,85=2,03 m <sup>2</sup>
		Sklad č.2 2,8x1,2=3,36m <sup>2</sup>
		WC dievčatá 2,35x1,85=4,35 m <sup>2</sup> 3,35x2,35=7,87 m <sup>2</sup>
		Zborovňa 8,3x3,5=29,05 m <sup>2</sup>
		Trieda č.1 8,3x3,3=27,39 m <sup>2</sup>
		Trieda č.2 8,3x3,4=28,22 m <sup>2</sup>
		Trieda č.3 8,3x3,4=28,22 m <sup>2</sup>
		Kuchynka 8,3x3,3=27,39 m <sup>2</sup>
	Dielňa 8,3x6,6=54,78 m <sup>2</sup>	
	Trieda č.4 7,2x6,35=45,72m <sup>2</sup> 1,5x2=3 m <sup>2</sup>	
	Trieda č.5 5,5x4,15=22,82 m <sup>2</sup>	

Poschodie

**Výpočtový list**

1. Ročná úhrada za nájom - suma dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom:  
Učebne, jedáleň, WC a sklady, chodby . **593,69 m<sup>2</sup>**

**Priestory:**

WC chlapci:	2,8x1,5=4,2 m <sup>2</sup> 3,3x2,3=7,59 m <sup>2</sup>
WC dievčatá:	2,35x1,85=4,35 m <sup>2</sup> 3,35x2,35=7,87 m <sup>2</sup>
Sklad č.1	1,1x1,85=2,03 m <sup>2</sup>
Sklad č.2	2,8x1,2=3,36m <sup>2</sup>
Zborovňa	8,3x3,5=29,05 m <sup>2</sup>
Trieda č.1	8,3x3,3=27,39 m <sup>2</sup>
Trieda č.2	8,3x3,4=28,22 m <sup>2</sup>
Trieda č.3	8,3x3,4=28,22 m <sup>2</sup>
Trieda č.4	7,2x6,35=45,72 m <sup>2</sup> 1,5x2=3 m <sup>2</sup>
Trieda č.5	5,5x4,15=22,82 m <sup>2</sup>
Trieda č.6	7,2x5,3=38,16m <sup>2</sup>
Kuchynka	8,3x3,3=27,39 m <sup>2</sup>
Dielňa	8,3x6,6=54,78 m <sup>2</sup>
Riaditeľňa	7,4x2,42=17,91 m <sup>2</sup>
Kancelária ekonóma	7,54x3,2=24,14m <sup>2</sup>
Chodba prízemie (polovica)	(43,2 x 6,6/2)=142,56 m <sup>2</sup>
Zádverie (polovica)	6,6x2,35/2=7,75 m <sup>2</sup>
Chodba poschodie	31,25x2,15=67,18 m <sup>2</sup>
<b>Celkovo</b>	<b>593,69 m<sup>2</sup></b>

<b>Ročná úhrada za nájom:</b>	<b>1m<sup>2</sup>=8,50 €</b> <b>593,69 m<sup>2</sup>x8,50€/m<sup>2</sup>=5 046.37 €</b>
<b>Mesačný predpis</b>	<b>420,53 €</b>



**2. Ročná úhrada záloh za vykurovanie**

Suma na základe pomernej časti vykurovacej plochy.

Celá budova ZŠ má výmeru  $4\,300\text{ m}^2$ , prenajatá časť  $593,69\text{ m}^2$

**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 ZŠ má výmeru  $4\,300\text{ m}^2$ , prenajatá časť  $593,69\text{ m}^2$

**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:**

$7\,156,34€/7,24=988,44\text{ €}$

**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 €**