

N á j o m n á z m l u v a č. 3 / 2022 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, 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. Polovica učebni prakt. vyučovania č.309,311 /2.posch./ | podlahová plocha | 58,89 m ² |
| 2. Polovica aranžérskej dielne č. 313 /2.posch./ | podlahová plocha | 27,84 m ² |
| 3. Polovica učebne č.207 /prvé poschodie/ | podlahová plocha | 29,61 m ² |
| 4. Príslušenstvo k učebniam (umyvárne, WC) | podlahová plocha | 34,90 m ² |

Spolu: **151,24 m²**

Budova telocvične, súpisné číslo 86

5. Pomerná plocha telocvične z 567,09 m ²	prepočítaná podlahová plocha 208,93 m ² (vypočítaná z pomeru vyučovacích hodín SOŠ 16, OUI 14 a ost. 8)
6. Polovica posilňovne	podlahová plocha 26,66 m ²
Spolu:	235,59 m²

Budova školského internátu, súpisné číslo 157

	podlahová plocha
6. Učebne a triedy (6 x 19,04 m ²)	114,24 m ²
7. Spálne v školskom internáte (7 x 19,04 m ²)	133,28 m ²
8. Zborovňa učiteľov a majstrov odborného výcviku	20,45 m ²
9. Samostatná izba s predsieňou a WC	45,30 m ²
10. Zborovňa vychovávateľov -vrátnica	7,90 m ²
11. Zborovňa vychovávateľov 2 1/2	9,52 m ²
12. Spoločenská miestnosť - vstupná hala 1/2	35,63 m ²
13. Kuchynka	19,15 m ²
14. Sklad	11,05 m ²
15. Sklad náradia - murári	19,04 m ²
16. Sklad náradia- záhradníci, aranžéri	19,04 m ²
17. Spoločenská miestnosť (čítáreň, hvezdáreň) 1/2	9,52 m ²
18. Internátny klub (počítače, internet) 1/2	8,40 m ²
19. Šatňa - zádverie	5,40 m ²
20. Príslušenstvo (WC, kúpeľne, chodby, schodisko) 1/2	179,08 m ²
Spolu:	637,00 m²
V tom: škola	332,16 m ²
internát	304,84 m ²

Podlahová plocha všetkých prenajímaných priestorov úhrnom: 1 023,83 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 1.9.2022 do 31.8.2023.

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	1 023,83	x	6,50	=	6 654,90	EUR
Mesačný nájom predstavuje sumu	6 654,90	/	12	=	554,58	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 prenajímateľa: SK14 8180 0000 0070 0039 3993 vedený v Štátnej pokladnici.

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 /teplo, elektrická energia, vodné, stočné, likvidácia odpadov a iné služby, 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 vyčíslit', poplatky za telefónne služby, spotrebu elektrickej energie, vody, likvidácie odpadov a iné budú rozúčtované podľa vzájomného pomeru žiakov OUI / SOŠ.

Náklady na vykurovanie učební a ubytovacích priestorov určené z harmonogramu budúcich platieb za plyn 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 priesťahov 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 platnosť dňom jej podpisu obidvoma zúčastnenými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.

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.

Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, po dva pre každú zo zmluvných strán.

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 30.08.2022

V Želovciach dňa 30.08.2022

Prenajímateľ:
Ing. Andrea Bánovská
riaditeľka SOŠ

Nájomca:
Mgr. Andrea Belová
zástupkyňa riaditeľky OUI

PRÍLOHA NÁJOMNEJ ZMLUVY č. 3/2022 N

Kalkulácia nájomného a úhrady vedľajších nákladov za používanie školských a ubytovacích priestorov a telocvične SOŠ Želovce, Odborným učilišťom internátnym v Želovciach
v školskom roku 2022 / 2023

Podlahová plocha prenajímaných priestorov	1 023,83	m ²
z toho pre školu	483,40	m ²
pre telocvičňu	235,59	m ²
pre internát	304,84	m ²
Ročné nájomné (podlahová plocha x 6,50 EUR/m ²)	6 654,90	EUR
Mesačné nájomné (1/12)	554,57	EUR
Kalkulácia spotreby plynu - telocvičňa		
Celkový počet vyučovacích hodín (SOŠ-8+8, OUI-6+8, ost.-8)	38	
Počet vyučovacích hodín OUI	14	
Koeficient na kalkuláciu plynu v telocvični	0,3684	
Spotreba plynu na kúrenie ročne (podľa harmonogramu budúcich platieb)	9 552,00	EUR
Podiel pripadajúci na OUI	3 519,16	EUR
Mesačné náklady na kúrenie v telocvični	293,26	EUR
Kalkulácia spotreby plynu - nová škola		
Celková vykurovaná plocha budovy	1 287,40	m ²
Vykurovaná plocha využívaná OUI	151,24	m ²
Koeficient na kalkuláciu plynu v škole	0,1175	
Spotreba plynu na kúrenie ročne (podľa harmonogramu budúcich platieb)	27 024,00	EUR
Podiel pripadajúci na OUI	3 174,70	EUR
Mesačné náklady na kúrenie v novej škole	264,56	EUR
Kalkulácia spotreby plynu – školský internát a učebne OUI		
Celková vykurovaná plocha budovy	802,12	m ²
Celková vykurovaná plocha internátu a učební OUI	637,00	m ²
z toho: Vykurovaná plocha - škola OUI	332,16	m ²
Vykurovaná plocha - internát OUI	304,84	m ²
Spotreba plynu na kúrenie ročne (podľa harmonogramu budúcich platieb)	19 032,00	EUR
Podiel pripadajúci na OUI	15 114,18	EUR
Mesačné náklady na kúrenie spolu	1 259,51	EUR
Mesačné náklady na kúrenie v školských priestoroch a učebniach OUI	656,77	EUR
Mesačné náklady na kúrenie v školskom internáte OUI	602,75	EUR
Rekapitulácia pevných mesačných nákladov		
Nájomné spolu	554,57	EUR
Nájomné škola	261,842	EUR
Nájomné telocvičňa	127,611	EUR
Nájomné internát	165,122	EUR
Spotreba plynu spolu	1 817,34	EUR
Spotreba plynu škola	921,325	EUR
Spotreba plynu telocvičňa	293,263	EUR
Spotreba plynu internát	602,748	EUR
Pevné mesačné náklady spolu :	2 371,91	EUR
Kalkulácia ostatných nákladov (vodné, stočné, elektrina, vývoz TKO a iné)		
Celkový počet žiakov v oboch školách	257	
Počet žiakov OUI	73	
Koeficient na kalkuláciu ostatných nákladov	0,284	

V Želovciach dňa 30.08.2022

Prenajímateľ:
Ing. Andrea Bánovská
riaditeľka SOŠ

Nájomca:
Mgr. Andrea Belová
zástupkyňa riaditeľky OUI