

Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. O nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“):

1. **Školský internát**
Internátna ul. č. 4, Banská Bystrica
Štatutárny orgán : PhDr. Igor Presperín, CSc. – riaditeľ
Zriaďovateľ : Banskobystrický samosprávny kraj
IČO : 00163741

„ďalej len prenajímateľ“

2. **Odborné učilište internátne Viliama Gaňu v B. Bystrici**
Moskovská 17, Banská Bystrica
Štatutárny orgán : Mgr. Jana Malatová – riaditeľka
IČO: 493769

„ďalej len nájomca“

Článok I.
Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, časti internátu o výmere 1027 m², v budove nachádzajúcej sa na ul. Havranské 2,3 Banská Bystrica. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť vedľajšie náklady.

Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom ubytovania žiakov odborného učilišťa, skladovacie, spoločenské a kancelárske priestory.

Článok II.
Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2020 do 31.12.2020.

Článok III.
Výška nájomného

Nájomné je stanovené vo výške 10,00 €/m² ročne.

Nájomné je splatné mesačne vo výške 855,83 € a považuje sa za zaplatené dňom pripísania na účet č. IBAN: SK4081800000007000404680 vedený v Štátnej pokladnici pobočka Banská Bystrica vždy vopred do 10. dňa príslušného mesiaca (Príloha č. 1).

Článok IV. Úhrada vedľajších nákladov

Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (teplo, TUV, vodné, stočné, zrážkové vody, elektrická energia) nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená vo výške 17.306,00 € ročne, pričom je splatná mesačne vo výške 1.442,00 € vždy vopred do 10. dňa príslušného mesiaca spolu s nájomným (Príloha č. 2).

Úhrada vedľajších nákladov sa považuje za zaplatené dňom pripísania na účet č. IBAN: SK0381800000007000395470 v Štátnej pokladnici pobočka Banská Bystrica.

V prípade, že sa zmení výška platieb za spotrebovanú el. energiu, vodné, stočné a iné, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právnym úkonom primerane zvýšiť úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.

Článok V. Skončenie nájmu

Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný s možnosťou opakovaného uzatvorenia.

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 jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

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

Článok VI. Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie (Príloha č. 3 – stav priestorov podľa predchádzajúcej zmluvy o výpožičke z 20.4.2000).
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
5. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv. Prenajímateľ sa bude spolupodieľať na opravách hlavných rozvodov vody, kanalizácie a ÚK.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do podnájmu inej osobe.

7. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody spôsobené zavineným konaním nájomcu, sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
8. Nájomca je povinný si v prípade úprav na nehnuteľnosti vyžiadať vopred písomný súhlas prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch predpisy BOZP a PO. Prenajímateľ zodpovedá za revízie a funkčnosť hydrantov PO.
10. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do priestorov ŠI pri OU len v prípade nepredvídaných mimoriadnych udalostí (napr. havárie vody, elektriky, požiaru, živelnej pohromy, ohrozenia bezpečnosti žiakov a iných osôb) poskytnutím kľúčov od hlavného vchodu do ŠI pri OU, od I. medziposchodia, od II. medziposchodia, od dverí č. 2 na I. poschodí, kde je celý sumár kľúčov, od veľkých presklených dverí vo vestibule na I. poschodí, od prechodových dverí DM – OU na I. a II. poschodí, ktoré budú uložené v obálke v uzamknutej presklenenej skrinke na vrátnici ŠI, prechodové dvere ŠI – OU na I. poschodí zo strany OU zabezpečiť bezpečnostnou poistkou, tieto dvere je možné len v prípade vážnej havárie a požiaru kedykoľvek vypáčiť.
11. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do priestorov ŠI pri OU za účelom kontroly zariadenia, ktoré slúži celému objektu.
12. Prenajímateľ pri použití kľúčov z opečiatkovanej obálky ihneď informuje niektorého zo zamestnancov OU na tel. čísle uvedenom na obálke s kľúčmi, aby sa dostavili na miesto mimoriadnej udalosti.
13. Pri použití kľúčov z obálky prenajímateľ urobí zápis, v ktorom budú uvedené dôvody a kľúče odovzdať OU, ktoré ich uloží do novej obálky a opečiatkuje ju.
14. Prenajímateľ vstupuje k hlavnému elektrickému rozvádzaču len s údržbárom ŠI pri OU (len v prípade mimoriadnej situácie použiť kľúče z obálky).
15. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
16. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zák. 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 Ing. Račáka – ekonomického zástupcu R-ŠI.

Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou v výnimkou čl. IV.

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

V Banskej Bystrici dňa 13.12.2019

Prenajímateľ :

ŠKOLSKÝ INTERNÁT
Internátna ul. 4
974 01 Banská Bystrica

Nájomca :

Odborné učilište internátne
V. J. Š. GAŇU
Moskova 17, P.O.Box 18
974 01 Banská Bystrica 4

Presná špecifikácia prenajímaných nebytových priestorov v budove internátu Havranské 2
Banská Bystrica nájomcovi, výpočet nájmu.

1. Suterén

6 miestností o výmere 66 m²

2. I. nadzemné podlažie

8 buniek so sociálnym zariadením
1 kuchynka
1 izba so sociálnym zariadením
vestibul
vrátnica
kumbál
2 miestnosti pri hlavnom vchode o výmere 477 m²

3. II. nadzemné podlažie

8 buniek so sociálnym zariadením
2 izby so sociálnym zariadením
4 miestnosti : klubovňa, študovňa,
kuchynka, kumbál o výmere 484 m²

Celková prenajímaná plocha 1 027 m²

Výpočet nájomného : $1027 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €} = \underline{10.270 \text{ €}} : 12 = 855,83 \text{ €}$

Vypracoval : Ing. Ján Račák

Výpočet vedľajších nákladov

Pri výpočte vedľajších nákladov sa vychádzalo zo skutočných nákladov za rok 2019 (za 12/2019 zo skutočných nákladov r. 2018, resp. zálohové platby pri el. energii).

1. Teplo a TÚV – celkový náklad	80 419 €
Výpočet : - celková vykurovacia plocha	3.737 m ²
- vykurovacia plocha OU	559 m ²
- % podiel	14,95 %
- podielový náklad	12 023 €
2. Vodné a stočné – celkový náklad	19 204 €
Výpočet: - celková úžitková plocha	6.762 m ²
- celková úžitková plocha OU	1.027 m ²
- % podiel	15,18 %
- podielový náklad	2 915 €
3. Elektrická energia – celkový náklad	8 784 €
Výpočet: - % podiel OU	15,18 %
- podielový náklad	1 333 €
4. Daň z nehnuteľnosti – celkový náklad	6.818 €
Výpočet: - % podiel OU	15,18 %
- podielový náklad	1.035 €
Vedľajšie náklady celkom	17 306 €

Vedľajšie náklady na 1 m² prenajímanej plochy:

$$17\,306\text{ €} : 1.027\text{ m}^2 = 15,73\text{ €/m}^2$$

Vedľajšie náklady na 1 mesiac: **1 442 €**

Vypracoval : Ing. Račák