

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

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: Školský internát
Sídlo: Internátna 4, 974 04 Banská Bystrica
Právna forma: rozpočtová organizácia
Štatutárny orgán: PhDr. Igor Presperín, CSc. - riaditeľ
IČO: 00163741
DIČ: 2021115569
Bankové spojenie: štátna pokladnica
Číslo účtu: SK02 8180 0000 0070 0039 5470 – účet pre platenie vedľajších nákladov
SK40 8180 0000 0070 0040 4680 – účet pre platenie nájomného
Osoby oprávnené rokovať PhDr. Igor Presperín, CSc. - riaditeľ

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Odborné učilište internátne Viliama Gaňu v Banskej Bystrici

Sídlo: Moskovská 17, 97404 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: Mgr. Jana Malatová - riaditeľka
IČO: 493769
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK21 8180 0000 0070 0010 3255

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, časti internátu o výmere 1027m² v budove školského internátu 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.
2. Nájomca bude prenajímané priestory užívať za účelom ubytovania žiakov odborného učilišťa a pre svoje potreby a účely ako sú skladovacie, spoločenské a kancelárske priestory.

Článok II.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2024 do 31.12.2024.

Článok III. Výška nájomného

1. Nájomné je stanovené vo výške 10,00€/m² ročne.
2. Nájomné je splatné mesačne vo výške 855,83€ a považuje sa za zaplatené dňom pripísania na účet prenajímateľa č. SK40 8180 0000 0070 0040 4680 – účet pre platenie nájomného vedený v Štátnej pokladnici vždy vopred do 10.dňa príslušného mesiaca (Príloha č.1).

Článok IV. Úhrada vedľajších nákladov

1. Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (teplo, TUV, vodné, stočné, zrážkové vody, elektrická energia a iné) nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená vo výške 32 520€/ročne, pričom je splatná mesačne vo výške 2 710,00€ vždy vopred do 10. dňa príslušného mesiaca spolu s nájomným (Príloha č. 2).
2. Úhrada vedľajších nákladov sa považuje za zaplatenú dňom pripísania na účet č. IBAN: SK02 8180 0000 0070 0039 5470 – účet pre platenie vedľajších nákladov vedený v Štátnej pokladnici .
3. V prípade, že sa zmení výška nákladov prenajímateľa za spotrebovanú elektrickú energiu, teplo, vodné a stočné a iné náklady súvisiace s užívaním priestorov podľa tejto zmluvy, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právny úkonom primerane zvýšiť úhrady vedľajších nákladov spojených s využívaním nebytových priestorov podľa tejto zmluvy.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný s možnosťou opakovaného uzatvorenia.
2. Zmluvné strany sú oprávnené Zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov taxatívne vymedzených v par. 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 doručená výpoveď druhej strane.
3. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať Zmluvu v zmysle par. 11 Zákona č. 116/1990 Zb v znení neskorších predpisov.
4. 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.
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 prenájatej nehnuteľnosti, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo iné nevyhnutné opravy mu umožniť zrealizovať.

5. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov podľa tejto Zmluvy, vrátane drobných opráv. Prenajímateľ sa bude spolupodieľať na opravách hlavných rozvodov vody, kanalizácie a ústredného kúrenia.
6. Nájomca nie je oprávnený ponechať 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 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 prenajatých priestorov len v prípade nepredvídaných mimoriadnych udalostí (napr. havárie vody, električky, požiaru, živelného pohromy, ohrozenia bezpečnosti žiakov a iných osôb, rekonštrukčných prác) poskytnutím kľúčov od hlavného vchodu do prenajatých priestorov, od I. medziposchodia, od II. medziposchodia, od dverí č. 2 na I. poschodí, kde je celý súhrn kľúčov, od veľkých presklených dverí vo vestibule na I. poschodí, od prechodových dverí na I. a II. poschodí, ktoré budú uložené v obálke v uzamknutej presklennej skrinke na vrátnici u Prenajímateľa, prechodové dvere na 1. poschodí zo strany nájomcu zabezpečiť bezpečnostnou poistkou, tieto dvere je možné len v prípade vážnej havárie a požiaru kedykoľvek vypáčiť.
11. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov nájomcu za účelom kontroly zariadení, ktoré slúžia celému objektu.
12. Prenajímateľ pri použití kľúčov z opečiatkovanej obálky ihneď informuje Nájomcu, alebo ním poverené osoby, aby sa dostavil na miesto mimoriadnej udalosti.
13. Pri použití kľúčov z obálky Prenajímateľ vykoná zápis, v ktorom budú uvedené dôvody a kľúče odovzdá Nájomcovi, ktorý ich uloží do novej obálky a opečiatkuje ju.
14. Prenajímateľ vstupuje k hlavnému elektrickému rozvádzaču len so zástupcom Nájomcu.
15. Nájomca nemá predkupné právo na kúpu prenajatej veci.
16. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo inak zaťažiť.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb.z. v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných dodatkov.
3. 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 8.12.2023

Prenajímateľ:
ŠKOLSKÝ INTERNÁT
 Internátna 4
 974 04 Banská Bystrica

PhDr. Igor Presperín, CSc.
 Školský internát

Odborné učilište Internátne
Viliama GAŇU
 Nájomca: Moskovská 17
 974 04 Banská Bystrica 4

Mgr. Jana Malatová
 Odborné učilište Viliama Gaňu v B.Bystrici

**Špecifikácia prenajímaných nebytových priestorov v budove internátu
Havranské 2, 974 04 Banská Bystrica nájomcovi a výpočet nájmu.**

1. Suterén	
6 miestností o výmere	66m ²
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	477m ²
3. II. nadzemné podlažie	
8 buniek so sociálnym zariadením	
2 izby so sociálnym zariadením	
4 miestnosti : klubovňa, študovňa, kuchynka, kumbál o výmere	484m ²
Celková prenajímaná plocha	1 027m²
Výpočet nájomného/rok :	1 027m ² x 10,00€ = 10 270,00€/rok
Výpočet nájomného/mesiac:	10 270,00€ : 12= 855,83€/mesiac

ŠKOLSKÝ INTERNÁT
Internácia 4
974 04 Banská Bystrica

Výpočet vedľajších nákladov

Pri výpočte vedľajších nákladov sa vychádzalo zo skutočných nákladov za rok 2023, resp. zálohových platieb za energiu.

1. TEPLO a TÚV – celkový náklad	107 190€
Výpočet : celková vykurovaná plocha	3 737m ²
Vykurovaná plocha nájomcu	559m ²
Podiel nájomcu v %	14,95%
Podiel nájomcu v €	16 025€
2. VODNÉ a STOČNÉ – celkový náklad	16 764€
Výpočet : celková úžitková plocha	6 762m ²
Úžitková plocha nájomcu	1 027m ²
Podiel nájomcu v %	15,18%
Podiel nájomcu na nákladoch v €	2 544€
3. Elektrická energia – celkový náklad	9 007€
Podiel nájomcu v %	15,18%
Podiel nájomcu na nákladoch v €	1367€
4. Daň z nehnuteľnosti - celkový náklad	7 984€
Podiel nájomcu v %	15,18%
Podiel nájomcu na nákladoch v €	1 212€
5. Odpisy – celkový náklad	74 916
Podiel nájomcu v %	15,18%
Podiel nájomcu v €	11 372€
Vedľajšie náklady celkom/rok	32 520€

Vedľajšie náklady na 1m² prenajímanej plochy:

$$32\,520\text{€} : 1\,027\text{m}^2 = 31,67\text{€/m}^2$$

Vedľajšie náklady na 1 mesiac : **2 710,00€/mesiac**

8.12.2023

2023

Mesiac	voda	stočné	teplo	elektrina	smeti	dan	odpisy
1	521,96	656,35	14298,35	1045,08			6243
2	844,32	944,69	14381,04	928,15			6243
3	802,55	910,34	12549,14	858,48			6243
4	830,64	937,12	9591,04	869,15	7744	7983,80	6243
5	596,78	723,10	5873,06	676,67			6243
6	628,58	743,95	5036,23	670,81			6243
7	52,38	188,34	3279,9	273,97			6243
8	17,71	175,21	3113,1	239,20			6243
9	825,02	926,99	4682,69	755,84			6243
10	935,48	1033,95	8055,66	895,16			6243
11	909,35	1080,14	11990,32	921,77			6243
12	680	800	14340	900			6243
SPOLU	7644,78	9120,18	107190,5	9034,27	0	7983,80	74916
Podiel %	15,18%	15,18%	14,95%	15,18%	15,18%	15,18%	15,18%
€	1 160	1 384	16 025	1 371	0	1 212	11 372

2024

podiel/rok

32 520

podiel/mes

2710,00