

Zmluva
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v
znení neskorších predpisov a podľa § 663 až 684 Občianskeho zákonníka.

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajíateľ: Stredná odborná škola – správca majetku BBSK
Sídlo: Generála Viesta 6, 050 01 Revúca
Zastúpený: Ing. František Lukáš, riaditeľ školy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000393651/8180
IBAN: SK33 8180 0000 0070 0039 3651
IČO: 37890182
IČ DPH: SK2021682608
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky**
Sídlo: Pribinova 2
812 72 Bratislava
V zastúpení: mjr. Mgr. Pavol Hric
na základe plnomocenstva č. KM-OPS-1-103/2014 zo dňa 1.8.2014
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
číslo účtu: 7000180023/8180
IČO: 00151866
IČ DPH: SK2020571520
Adresa na doručovanie: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
Centrum podpory Banská Bystrica
Ul. 9.Mája č.1
974 86 Banská Bystrica
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je správcom majetku Banskobystrického samosprávneho kraja na základe protokolu zo dňa 8.3.2007 o zverení majetku Banskobystrického samosprávneho kraja do správy, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve. Prenajíateľ je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou - budovou nachádzajúcou sa na ul. Komenského 40 v Revúcej na parcele č.1908/268 v katastrálnom území mesta Revúca, zapísanej na liste vlastníctva číslo 2480,

ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory v uvedenej nehnuteľnosti nájomcovi do nájmu.

2. Predmetom nájmu sú dočasne nevyužívané nebytové priestory o celkovej ploche **300,87 m²**, umiestnené na prízemí budovy na ul. Komenského 40 v Revúcej, a to miestnosti:
- | | |
|---|----------------------------|
| Miestnosť č. P 46 o výmere podlahovej plochy: | 192,5 m² |
| Miestnosť č. P 45 o výmere podlahovej plochy: | 78,0 m² |
| Miestnosť č. P 53 o výmere podlahovej plochy: | 7,87 m² |
| Miestnosť č. P 12 o výmere podlahovej plochy: | 22,5 m² |

Čl. III

Účel nájmu

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet tejto zmluvy ako dočasne nevyužívaný majetok na užívanie pre administratívne účely Okresného úradu Rimavská Sobota a Okresného úradu Revúca. Tento účel je v súlade s kolaudačným rozhodnutím. Dohodnutý účel nájmu nemožno meniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. IV

Cena nájmu a platobné podmienky

Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby a energie, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru, ktorými sú: elektrická energia, vodné, stočné, vykurovanie prenajatých priestorov, zrážková voda, dodávka tepla, upratovanie kancelárií a spoločných priestorov a ostatné služby spojené s prevádzkou a údržbou budovy.

1. Zmluvné strany dohodli nájomné na základe Obchodnej verejnej súťaže za 1m² nebytového priestoru vo výške **23,00 eur/1m²/rok** (slovom: dvadsaťtri eur). **Ročný nájom predstavuje sumu 6920,01 eur bez DPH** (slovom: šesťtisícdeväťstodvadsať eur a jeden cent), mesačný nájom je **576,67 eur bez DPH** (slovom: päťstosedemdesiatšesť eur a šesťdesiatšedem centov) + 20 %.DPH t.j.115,33 € (slovom jedenstopäťnásť eur a tridsaťtri centov) = **692,00 eur**.
2. Služby spojené s nájmom a odobraté energie sa uhrádzajú zálohovou mesačnou platbou. Mesačná kalkulácia nákladov je v prílohe č. 3. k tejto zmluve Zálohové platby sa vyúčtujú ročne na základe zúčtovacích faktúr podľa skutočnej spotreby do 31. marca 2015.
3. Nájomca je povinný uhradiť nájomné **692,00 eur** (slovom: šesťstodeväťdesiatdva eur) a platby za služby spojené s nájmom a za odobraté energie na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti 30 dní od jej vystavenia
4. V prípade omeškania s plnením podľa tohto článku zmluvy si môže oprávnená zmluvná strana uplatniť voči povinnej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške podľa § 3 a 4 NV č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.

Čl. V

Doba trvania nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1. októbra 2014 do 30. septembra 2015**. Nájomca si nemôže vyhradiť prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy.

Čl. VI

Technický stav nebytového priestoru

Prenajímateľ, správca majetku, odovzdá priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na základe odovzdávajúceho a preberajúceho protokolu.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný uhrádzať jednorázovo vzniknuté náklady spojené s drobnou opravou vecí a zariadení nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch do výšky 50 eur vrátane DPH. Zoznam týchto drobných opráv je v prílohe č. 4 k tejto zmluve.
2. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady
3. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi do prenajatých priestorov pre účely kontroly, a to najmenej 2x do roka z dôvodu prehliadky ich stavu, a to len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a hygienické predpisy svojich zamestnancov, ako aj iných osôb zdržiavajúcich sa na jeho pracoviskách s vedomím nájomcu v zmysle platných predpisov. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov v plnom rozsahu.
6. Je zakázané v prenajatých priestoroch používať elektrické ohrievače alebo elektrické spotrebiče, na ktorých používanie nedal prenajímateľ súhlas.
7. Nájomca si majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch poistí na vlastné náklady.
8. Nájomca nesmie prenechať majetok na užívanie inej právnickej ani fyzickej osobe, ani ho dať do výpožičky, nájmu a podnájmu. Nájomca nemá prednostné právo kúpy.
9. Nájomca môže užívať priestory len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou.
10. Nájomca je povinný prenajatý majetok chrániť pred poškodením resp. zničením.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi riadne poskytovať, resp. zabezpečiť riadne poskytovanie energií a služieb spojených s nájmom nebytového priestoru a to: dodávku elektrickej energie, vodné a stočné, teplo a TÚV, upratovanie kancelárií a spoločných priestorov a ostatné služby spojené s údržbou budovy.
12. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi priestory v stave spôsobilom na užívanie a v tomto stave sa zaväzuje ich udržiavať po celú dobu trvania nájmu.

13. Prenajímateľ je povinný vykonávať všetky opravy a údržbu predmetu nájmu, s výnimkou drobných opráv podľa ods. 1 tohto článku zmluvy, na základe oznámenia nájomcu bez zbytočného odkladu.
14. Prenajímateľ má právo 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 nájmom 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 bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca poruší zmluvne dojednaný zákaz prevodu zmluvných záväzkov,
 - f) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre vlastné potreby.
15. Zmluvné strany sú povinné zachovávať v tajnosti všetky dôverné informácie, ktoré sú uvedené v tejto zmluve a v jej prílohách, ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách, ktoré im boli poskytnuté, ktoré inak získali v súvislosti so zmluvou alebo s ktorými sa oboznámili počas plnenia zmluvy, resp. ktoré súvisia s predmetom ich plnenia, s výnimkou nasledujúcich prípadov:
 - a) ak je poskytnutie informácie vyžadované od dotknutej zmluvnej strany právnymi predpismi (napr. zákon NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov),
 - b) ak je informácia verejne dostupná z iného dôvodu ako je porušenie povinnosti mlčanlivosti dotknutou zmluvnou stranou, informácie, ktoré už sú v deň podpisu zmluvy verejne známe alebo ktoré je možné už v deň podpisu tejto zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov,
 - c) informácie, ktoré sa stanú po podpise zmluvy verejne známymi, alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov,
 - d) ak je informácia poskytnutá odborným poradcom dotknutej zmluvnej strany (vrátane právnych, účtovných, daňových a iných poradcov), ktorí sú buď viazaní všeobecnou profesionálnou povinnosťou mlčanlivosti alebo, ak sa voči dotknutej zmluvnej strane zaviazali povinnosťou mlčanlivosti,
 - e) na účely akéhokoľvek súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, ktorého je dotknutá zmluvná strana účastníkom,
 - f) ak je informácia poskytnutá so súhlasom druhej zmluvnej strany.
16. Zmluvné strany sa zaväzujú ihneď písomne oznámiť druhej zmluvnej strane závažné skutočnosti, ktoré nastali po podpise zmluvy a súvisia s predmetom zmluvy.
17. Zmluvné strany majú právo odstúpiť od zmluvy z dôvodov ustanovených v príslušných právnych predpisoch, ktorými sa daná zmluva spravuje.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom môže skončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
 - d) odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v prípade podstatného porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy,
 - e) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájom môže zaniknúť aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený protokol, ktorý potvrdia svojimi podpismi zástupcovia oboch zmluvných strán.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejniť túto zmluvu a svojim podpisom si dávajú súhlas na zverejnenie tejto zmluvy v plnom rozsahu.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom 1. októbra 2014 po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a na webovom sídle prenajímateľa.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné urobiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, formou písomného dodatku, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:
 - Príloha č. 1: Protokol o zverení majetku Banskobystrického kraja do správy
 - Príloha č. 2: List vlastníctva číslo 2480
 - Príloha č. 3: Kalkulácia nájomného a zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom
 - Príloha č. 4: Vecné vymedzenie drobných opráv spojených s obvyklým udržiavaním
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každý z nich má platnosť originálu, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, čo potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom, ktorý je výrazom ich vážnej slobodnej vôle, zbavenej omylu.

V Revúcej, dňa:

V Banskej Bystrici, dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. František Lukáš
riaditeľ školy

.....
mjr. Mgr. Pavol Hric
riaditeľ

K zmluve o nájme nebytových priestorov č. 07/2014

Kalkulácia nájomného a zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom
od 1.10.2014Nájomné:

- miestnosť č. P 46 o výmere podlahovej plochy:	192,5 m ²
- miestnosť č. P 45 o výmere podlahovej plochy:	78,0 m ²
- miestnosť č. P 53 o výmere podlahovej plochy:	7,87 m ²
- miestnosť č. P 12 o výmere podlahovej plochy:	22,5 m ²

Spolu: 300,87 m² x 23,00 € = 6920,01 € bez DPH / ročný prenájom

6920,01 € : 12 mesiacov = 576,67 € bez DPH /mesiac + 20 % DPH t.j. 115,33 € = 692,00 € s DPH

Energie a služby:A) Teplo a teplá voda:

- vykurovacia plocha: 300,87 m²

- cena za vykurovanie 1 m² za prenajaté priestory na 1 mesiac: 0,81 € bez DPH

- za prenajaté priestory za 1 mesiac: 300,87 m² x 0,81 € = 243,70 € bez DPH

Spolu za teplo a teplú vodu: 243,70 € + 48,74 /20 % DPH/ = 292,44 € s DPH

B) Elektrická energia:

- cena za 1 KWh je určená dodávateľom: 0,230 € bez DPH + 20% = 0,276 €/1 KWh s DPH

2.poschodie

- počet odobraných KWh za 1 mesiac určený na základe skutočného odberu elektrickej energie nameraného nainštalovanými elektromermi

3.poschodie

- počet odobraných KWh za 1 mesiac (odhad na základe počtu svietidiel, odber el. energie počítačom, varičom, osvetl. spoločných priestorov): $274,70 \text{ KWh} + 521,90 \text{ KWh} = 796,60 \text{ KWh} \times 0,2177 = 173,42$ bez DPH + 20% DPH t.j. $34,68 \text{ €} = 208,10 \text{ €}$ s DPH.

4.poschodie

- počet odobraných KWh za 1 mesiac (odhad na základe počtu svietidiel, odber elektrickej energie počítačom a serverom, elektrickými spotrebičmi, osvetlenie spoločných priestorov): $555,10 \text{ KWh} + 137,30 \text{ KWh} = 692,40 \text{ KWh} \times 0,2177 = 107,19$ bez DPH + 20% DPH t.j. $21,44 \text{ €} = 128,63 \text{ €}$ s DPH.

Prízemie

- počet odobraných KWh za 1 mesiac (odhad na základe počtu svietidiel)
 $19,00 \text{ KWh} \times 0,2177 = 4,14 \text{ €}$ bez DPH + 20% DPH t.j. $0,83 \text{ €} = 4,97 \text{ €}$ s DPH.

1.poschodie

- počet odobraných KWh za 1 mesiac (odhad na základe počtu svietidiel)
 $19,00 \text{ KWh} \times 0,2177 = 4,14 \text{ €}$ bez DPH + 20% DPH t.j. $0,83 \text{ €} = 4,97 \text{ €}$ s DPH

C) Studená voda:

- cena od dodávateľa za 1 m^3 studenej vody: $2,1363$ bez DPH + 20 % DPH = $2,56 \text{ €}$ s DPH
- spotreba na 1 osobu / na 1 mesiac sa prepočítava na základe počtu osôb v budove a celkovej spotreby vody v danom mesiaci
- priemerná spotreba je približne : **$1,92 \text{ m}^3$ vody / na 1 osobu /1 mesiac**
- $20 \text{ osôb} \times 1,92 \text{ m}^3 \times 2,1363 \text{ €}$ bez DPH = $82,03 \text{ €}$ + 20 % DPH t.j. $16,41 \text{ €} = \mathbf{98,44 \text{ € s DPH}}$

D) Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

(upratovanie a údržba priestorov budovy)

- vychádzame z hrubých mesačných miezd zamestnancov, ktorí tieto služby vykonávajú
 Celková plocha kancelárskych priestorov $775,63 \text{ m}^2 - 52,49 \text{ m}^2 - 45,36 \text{ m}^2 = 677,78 \text{ m}^2$

$677,78 \text{ m}^2 \times 0,64 \text{ € s DPH} = 433,77 \text{ € s DPH}$ (upratovanie kancelárskych priestorov)

$143,38 \text{ m}^2 \times 0,32 \text{ € s DPH} = 45,88 \text{ € s DPH}$ (upratovanie spoločných priestorov)

$775,63 \times 0,546 \text{ € s DPH} = 423,49 \text{ € s DPH}$ (ostatné služby)

Spolu: $433,77 \text{ €} + 45,88 \text{ €} + 423,49 \text{ €} = \mathbf{903,14 \text{ € s DPH}}$