

Kalkulačný list k Zmluve o prenájme nebytových priestorov na obdobie od 1.10.2020 31.1.2021

PRENAJÍMATEĽ: Domov sociálnych služieb HRABINY
Rekreačná 6393/60, 968 01 Nová Baňa
IČO: 00647951
DIČ: 2021111741
Štatutárny zástupca: Mgr. Jana Hulová, riaditeľka
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK11 8180 0000 0070 0039 7927
SK57 8180 0000 0070 0040 4568

NÁJOMCA: Spojená škola
Školská 5, 968 01 Nová Baňa
IČO: 00027987
DIČ: 2021124248
Štatutárny zástupca: PeaDr. Karina Gažiová, riaditeľka
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK95 8180 0000 0070 0010 3378

Pomer prenajatej podlahovej plochy nebytových priestorov k celkovej podlahovej ploche je 9,09%. Uvedené percento je základom pri prepočte služieb spojených s užívaním nebytových priestorov s výnimkou nákladov na:

- elektrickú energiu, kde sa stanovuje 4% z celkových nákladov na elektrickú energiu,
- vodné a stočné, kde sa stanovuje výška úhrady na základe počtu žiakov a zamestnancov u nájomcu a počtu klientov a zamestnancov u prenajímateľa,
- na udržiavanie – upratovanie spoločných priestorov, kde sa stanovujú 2% z nákladov na upratovanie vestibulu, vstupnej chodby, koridoru, chodby 1. poschodie blok C.
- vykurovanie a dodávku teplej vody a na náklady na prevádzku kotolne, kde sa stanovuje 9,48% z celkových nákladov na základe vykurovacej plochy.

1. Základné nájomné za užívanie nebytových priestorov a pozemku

Celková podlahová plocha budov:	9 579,99 m ²
Prenajatá podlahová plocha	866,13 m ²
Percentuálny podiel:	9,04 %
Výmera prenajatého pozemku:	30,00 m ² .

2. Úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

2.1 Náklady na vykurovanie a dodávku teplej vody

Vzhľadom k tomu, že neexistujú merače dodávky tepla a teplej vody, pri výpočte nákladov na plyn sme vychádzali z pomeru prenajatej vykurovanej plochy k celkovej. Náklady na odobratý plyn budú úmerne rozpočítané percentuálnym podielom vykurovaných plôch.

Vykurovaná plocha celkom:	9 139,99 m ²
Prenajatá vykurovaná plocha:	870,97 m ²
Percentuálny podiel:	9,48 %
Ročné náklady na plyn:	62 644,35 €
Percentuálny podiel nákladov na plyn na rok:	5 938,68 €
Mesačná záloha:	494,89 €.

Zálohové platby na plyn môžu byť upravované formou dodatku k Zmluve v súlade s cenovou úpravou zo strany dodávateľa plynu. Tieto mesačné zálohy budú vyúčtované podľa skutočnosti spotrebovaného plynu k 31.12.2020.

2.2 Náklady na elektrickú energiu

Spotreba elektrickej energie je vypočítaná percentuálnym podielom, nakoľko technicky nie je možné zabezpečiť samostatné meranie. Pri určení percentuálneho podielu sme vychádzali z druhu, počtu a času používania el. spotrebičov používaných v jednotlivých organizáciách. Skutočné náklady na elektrickú energiu sa úmerne rozpočítajú na základe stanoveného percenta.

Percentuálny podiel nákladov na elektrickú energiu:	4 %
Ročné náklady na elektrickú energiu:	23 692,08 €
Percentuálny podiel nákladov na elektrickú energiu na rok:	947,68 €
Mesačná záloha:	78,97 €.

Zálohové platby za elektrickú energiu môžu byť upravované formou dodatku k zmluve v súlade s cenovou úpravou zo strany dodávateľa elektrickej energie. Tieto mesačné zálohy budú vyúčtované podľa skutočnosti spotrebovanej elektrickej energie k 31.12.2020.

2.3 Náklady na vodné a stočné

Pri určovaní nákladov na vodné a stočné sme vychádzali zo skutočných nákladov na vodné a stočné. Prepočet sa vykonal na počet osôb u nájomcu a u prenajímateľa.

Počet osôb celkom u prenajímateľa:	201 osôb
Počet osôb celkom u nájomcu:	53 osôb
Ročné náklady na vodné a stočné spolu:	3 797,15 €
Ročné náklady na 1 osobu:	14,95 €
Ročné náklady na Spojenú školu:	792,35 €
Mesačná úhrada:	66,03 €.

2.4 Náklady na prevádzku kotolne

V režijných nákladoch na prevádzkovanie kotolne sú zahrnuté náklady – osobné, materiálové, náklady na elektrickú energiu, revízie kotlov a komínov, úprava vody a údržba kotolne.

Osobné náklady kuričov:	28 642,94 €
Revízie kotlov, komínov, elektr. inštalácie:	126,-- €
Údržba kotolne:	0,-- €
Náklady na elektrickú energiu (50kWhx365x0,20€)	3 650,-- €
Režijné náklady spolu:	32 418,94 €
Percentuálny podiel	9,53 %
Pomerná časť režijných nákladov za rok:	3 089,52 €
Mesačná úhrada:	257,46 €.

2.5 Náklady na poistenie nehnuteľného majetku

Pri určení výšky poistného za prenajaté nebytové priestory sme vychádzali z ročnej úhrady poistného za budovy a percentuálny podiel prenajatej plochy.

Ročná úhrada poistného za nehnuteľný majetok:	1 144,11 €
Percentuálny podiel:	9,04 %
Pomerná časť nákladov za rok:	103,43 €
Mesačná úhrada:	8,62 €.

2.6 Náklady na prevádzku výťahov

Pri výpočte sme vychádzali z ročných nákladov na pravidelné štvrtročné revízie, bežnú údržbu, čistenie, mazanie vykonávané servisom.

Ročné náklady na revízie a opravy výťahov:	3 721,60 €
Percentuálny podiel	9,04 %
Pomerná časť režijných nákladov za rok:	336,43 €
Mesačná úhrada:	28,04 €.

2.7 Náklady na hasiace prístroje

Pri výpočte sme vychádzali z ročných nákladov na údržbu a revízie hasiacich prístrojov, ich opravy a výmeny hasiacich prístrojov.

Ročné náklady na revízie a opravy:	266,45 €
Percentuálny podiel:	9,04 %
Pomerná časť nákladov za rok:	24,09 €
Mesačná úhrada:	2,00 €.

2.8 Režijné náklady na udržiavanie spoločných priestorov

Pri výpočte sme vychádzali zo skutočných nákladov vynaložených na udržiavanie spoločných priestorov – vstup, vstupná chodba, koridor, chodba I. poschodie a to ich upratovanie, opravy, maľovanie.

Osobné náklady na upratovanie:	44 196,32 €
Materiálové náklady na upratovanie:	1 800,-- €
Ročné náklady spolu:	45 996,32 €
Výmera spoločných priestorov	193,88 m ²
Percentuálny podiel:	2 %
Pomerná časť režijných nákladov za rok:	919,93 €
Mesačná úhrada:	76,66 €.

2.9 Režijné náklady na celoročnú údržbu areálu, budovy

Pri výpočte ročných nákladov na zimnú a letnú údržbu areálu sme vychádzali zo skutočných nákladov na odpratávanie snehu – prístupová cesta vrátane vnútorných komunikácií. V letnom období sa jedná o kosenie areálu, odpratávanie pokosenej hmoty.

Osobné náklady vrátnika (1/5 zo mzdových nákladov):	2 107,-- €
Materiálové náklady vrátane PHM:	703,38 €
Náklady na zimnú údržbu dodávateľsky:	429,-- €
Ročné náklady celkom:	3 239,38 €
Percentuálny podiel:	9,04%
Pomerná časť režijných nákladov:	292,84 €
Mesačná úhrada:	24,40 €.

2.10 Náklady na daň z nehnuteľností

Celková daň z nehnuteľností:	1 797,03 €
Percentuálny podiel:	9,04 %
Ročné náklady na daň z nehnuteľností:	162,45 €
Mesačná úhrada:	13,54 €.

3. Rekapitulácia úhrad:

3.1. Náklady na vodné a stočné:	66,03 €
3.2. Náklady na prevádzku kotolne:	257,46 €
3.3. Náklady na poistenie nehnuteľného majetku:	8,62 €
3.4. Náklady na prevádzku výťahov:	28,04 €
3.5. Náklady na hasiace prístroje:	2,00 €
3.6. Náklady na udržiavanie spoločných priestorov:	76,66 €
3.7. Náklady na celoročnú údržbu areálu:	24,40 €
<u>3.8. Náklady na daň z nehnuteľností:</u>	<u>13,54 €</u>
Platby za služby spolu:	476,75 €

- Platby poukazované na výdavkový účet prenajímateľa č. SK11 8180 0000 0070 0039 7927.

Platby za vykurovanie a dodávku teplej vody a za elektrickú energiu budú realizované mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca. Záloha za mesiac december sa uhradí podľa predbežných výpočtov vyúčtovacích faktúr za mesiac júl až november 2020.

3.10. Náklady na vykurovanie a dodávku teplej vody:	494,89 €
<u>3.11. Náklady na elektrickú energiu:</u>	<u>78,97 €</u>
Platby za dodávku energií spolu:	573,86 €

4. Tento kalkulačný list k Zmluve o prenájme nebytových priestorov na obdobie od 1.10.2020 do 31.1.2021 nadobúda platnosť od 1.10.2020 a zároveň sa ruší kalkulačný list k Zmluve o prenájme nebytových priestorov uzatvorený 21.1.2020.

Nová Baňa, 28.9.2020

Prenajímateľ:

Mgr. Jana Hulová
riaditeľka

PeaDr. Karína Gažíová
riaditeľka

Prehľad o prenájatých plochách nebytových priestorov a ich ocenenie od 1.10.2020:

Príloha č. 1

Por. číslo	Popis priestorov	Podlahová plocha v m ²	Nájomné/ m ²	Úhrn nájomného v €
1.	Učebne + chodba A/4	636,13		
2.	Spoločenská miestnosť, chodba, sociálne zariadenia C/4	98,5 (spol.m. 106,92m ² , chodba 51,66 m ² znížené o ½ z dôvodu spoločného užívania, kuchynka+kabíniet 19,21 m ² , archív 4,84 m ²)		
3.	Telocvičňa I. poschodie	52,50 (105,00 m ² znížená o 52,50 m ² z dôvodu spoločného užívania)		
4.	Stolárska dielňa + sklady, blok B – prízemie	79		
5.	Skleník	0 (skleník 194 znížený o ½ z dôvodu spoločného užívania)		
6.	Skleník – sociálne zariadenie	0		
7.	Učebňa, sklad, chodba	0 (z toho vykurovacia plocha 0 m ²)		
Nebytové priestory spolu:		866,13 m ²	--	
Prenajatý pozemok:		30,00 m ²		

Nájomné spolu:

Nová Baňa,

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Jana Hulová, riaditeľka

PeadDr. Karína Gažiová, riaditeľka

Príloha č. 1 k Zmluve o prenájme nebytových priestorov a o odmene za služby spojené s užívaním nebytových priestorov