

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení vyhl. č. 121/2002 Z. z., zák. č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov, zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a príslušnými ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a jeho vykonávacích predpisov a v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a so Zásadami hospodárenia s majetkom BBSK.

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Školský internát
Sídlo: Ul. J. Švermu 1736/14, 960 78 Zvolen
Zastúpená: Ing. Katarína Vričanová - riaditeľka ŠI
IČO: 00163791
Bankové spojenie: ██████████ Bratislava
 čísla účtov: ██████████

Registrácia: Domov mládeže bol zriadený Zriaďovacou listinou číslo 2002/002727 s účinnosťou od 1.7.2002 a premenovaný na Školský internát dodatkom č. 2 k zriaďovacej listine (ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: BODY – CENTRUM s.r.o.
Sídlo: ul. 1. mája 131/20, 960 01 Zvolen
Zastúpená: Mgr. Henrieta Jablonská
IČO: 47 566 353
DIČ: 2023949917
Bankové spojenie: ██████████
Číslo účtu: ██████████
Registrácia: Okresný súd Banská Bystrica, oddiel:Sro, vložka číslo:25752/S

II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva do dočasného nájmu nájomcovi časť svojho majetku – nebytové priestory a to:

- 1) nebytové priestory nachádzajúce sa v Školskom internáte na ulici J. Švermu 14 vo Zvolene, v stavbe súpisné číslo 1736 postavenej na pozemku parcelné číslo 2729/1 zapísanej v LV č. 5099 pre katastrálne územie Zvolen
- a) miestnosti: 200,98 m²,
- b) chodby: 13,27 m²,
- c) sociálne zariadenia 29,05 m²

III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to od 15. 4. 2022 do 14. 4. 2027

IV. Úhrada za nájom a finančné dojednania

Výška úhrady za nájom (nájomné) nebytových priestorov je stanovená zmluvnými stranami takto:

243,30 m ² /30 €/m ² /rok – ročné nájomné	7 299,- €
Mesačné nájomné	608,25€

Nájomné je splatné v lehote splatnosti uvedenej na faktúre vystavenej mesačne prenájomcom na účet [REDAKOVANÉ] vopred.

Nájomca uhradí prenájomcovi za každý deň omeškania úhrady faktúry za nájomné a za služby spojené s prenájomom zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej čiastky.

Ak sú faktúry za nájomné a služby spojené s prenájomom neuhradené viac ako 30 dní po lehote splatnosti je prenájomca oprávnený zamedziť vstupu nájomcovi do prenájomných priestorov.

V prípade, že je nájomca v omeškaní s uhradením faktúry za nájomné a služby spojené s prenájomom viac ako 30 dní, je to dôvod na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy zo strany prenájomca. Účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastanú momentom doručenia písomného oznámenia nájomcovi, že prenájomca od zmluvy odstupuje. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje okamihom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany nie sú si povinné vydať to, čo si navzájom plnili na základe tejto zmluvy do okamihu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od

zmluvy. Odstúpením od tejto zmluvy nie je dotknutý nárok prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty ani nárok na náhradu škody. Nájomca je povinný vypratáť prenajaté priestory ku dňu ukončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou. Ak tak neurobí, je prenajímateľ oprávnený vykonať všetky úkony spočívajúce vo vypratání prenajatých priestorov, ktoré mal vykonať nájomca, t.j. nájomca súhlasí s tým, aby na výkon a uspokojenie práv prenajímateľa, ak bezodkladne odovzdá prenajaté priestory, bola použitá dovolená svojpomoc podľa § 6 Občianskeho zákonníka, pričom nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť všetky s tým súvisiace náklady.

V.

Služby spojené s prenájmom

- 1) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať sumu za služby spojené s prenájmom na účet prenajímateľa č. [REDACTED] podľa kalkulačného listu – príloha č. 1. Do času, kým prenajímateľ zabezpečí finančné zdroje na inštaláciu meračov energií, vykurovania a studenej vody, spotreba nájomcu sa stanoví matematicko-štatistickými metódami. Merania zistené na meračoch budú podkladom pre prenajímateľa na zúčtovanie výdavkov za služby spojené s prenájmom. Styk s dodávateľmi médií a energií bude prebiehať cez zmluvné vzťahy prenajímateľa.
- 2) Merače budú prenajímateľom akceptované za predpokladu, že rovnaké merače budú inštalované pre ŠI – hlavný trakt, DK I. a II. poschodie a merače pre kuchyňu a ŠJ s tým, že 5 %-né prekročenie sa považuje za prekročenie oproti spotrebe upravenej o koeficient rozdielu spotreby súčtu meračov vo väzbe na fakturačný merač.
- 3) Služby spojené s prenájmom budú uhradené na základe faktúry vystavenej prenajímateľom mesačne do 13. dňa v mesiaci.
- 4) Úhrada za služby spojené s prenájmom sa zmení, ak dôjde k zmene rozhodujúcich skutočností alebo k zmene cenových, regulačných, právnych a iných predpisov, všetko písomným oznámením nájomcovi bez písomného dodatku k zmluve.
- 5) Ročné zúčtovanie vykoná prenajímateľ a písomne s ním oboznámi nájomcu.
- 6) Zistený nedoplatok podľa bodu 5 je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa do 21 dní odo dňa doručenia ročného zúčtovania. Preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi na jeho účet do 21 dní odo dňa zistenia.
- 7) Služby spojené s prenájmom sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na určený bankový účet, pričom bankové spojenie prenajímateľ písomne včas oznámi nájomcovi. To isté platí aj na platobné vzťahy podľa bodov 4) a 6) čl. V. tejto zmluvy.
- 8) Nájomca bezodkladne oznámi prenajímateľovi všetky rozhodné skutočnosti, najmä technické poruchy, poškodenia zariadení, rozvodov, vybavenia a iné.
- 9) Nájomca uhradí prenajímateľovi za každý deň omeškania úhrady faktúry za služby spojené s prenájmom zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej čiastky.

- 10) Daň z nehnuteľností vyrúbená Mestom Zvolen na prenajaté priestory bude nájomcom uhradená prenajímateľovi 1 x ročne po vystavení faktúry na základe platobného výmeru vystaveného Mestom Zvolen.

VI.

Závazky zmluvných strán

Prenajímateľ:

- 1) odovzdal predmetné nebytové priestory nájomcovi v stave vyhovujúcom požiadavkám nájomcu,
- 2) má právo v prípade potreby vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok, a to v sprievode nájomcom poverenej osoby a nájomca dáva na to prenajímateľovi podpisom na tejto zmluve svoj písomný súhlas. V prípade havárií, požiaru alebo inej hroziacej škody má prenajímateľ výnimočné právo vstupu do týchto priestorov aj bez účasti nájomcu za účelom zabránenia následným škodám. Za týmto účelom je nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi náhradné kľúče od vchodu, ktoré budú v trezore prenajímateľa a použité len vo výnimočných prípadoch.
V prípade takéhoto vstupu osobami prenajímateľa bez osobnej účasti nájomcu tieto osoby zodpovedajú za prípadné škody na majetku nájomcu presahujúce škody vzniknuté mimoriadnou udalosťou. V takomto prípade je prenajímateľ povinný okamžite udalosť telefonicky oznámiť nájomcovi na mobil: 0910988088
- 3) nezodpovedá za prípadné škody na osobách a zariadeniach nájomcu v prenajatých priestoroch, keďže vo výške nájomného nie sú zahrnuté náklady na poistenie osôb a zariadenia.
- 4) Prenajímateľ v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov rozhodol, že sa zakazuje fajčenie v celej budove Školského internátu, a teda aj vo všetkých prenajatých priestoroch Školského internátu.

Nájomca:

- 1) sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory len na účel, na ktorý mu boli prenajaté – rehabilitačné, relaxačné a regeneračné služby, vzdelávacie aktivity a kurzy.
- 2) prenajaté priestory bude užívať obvyklým spôsobom s ohľadom na ubytovaných žiakov, bude dodržiavať nočný klud po 22. hodine, nebude užívať priestory spôsobom, ktorý by vyrušoval žiakov počas prípravy na vyučovanie v čase od 16.00 hod do 22.00 hod. a nebude ich ďalej prenajímať, vypožičiavať, nesmie na prenajatý majetok zriadiť záložné právo, ani inak ho zaťažovať a nemá prednostné právo na kúpu tohto majetku.

- 3) prípadné stavebné úpravy alebo rekonštrukcie nesmie nájomca vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajímaných priestorov za účelom kontroly vykonaných stavebných úprav,
- 4) je povinný riadne a včas platiť nájomné a za služby spojené s prenájomom v dohodnutých výškach,
- 5) je povinný užívať prenajaté priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa,
- 6) zodpovedá za škody spôsobené pri užívaní prenajatých priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi a zabezpečí ich odstránenie na svoje náklady,
- 7) bežné opravy a údržbu priestorov si vykoná nájomca sám na svoje náklady,
- 8) ak sa vyskytne potreba opráv predmetných priestorov v dôsledku mimoriadnych udalostí, prejednávajú sa náklady na tieto opravy, príčiny vzniku škody a zodpovednosť zavinenia zvlášť,
- 9) je povinný potrebu takýchto opráv oznamovať prenajímateľovi bezodkladne po ich vzniku, umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla,
- 10) Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to protokolárne. Výsledok všetkých stavebných a iných úprav, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa sa po skončení nájmu stávajú majetkom prenajímateľa. Nájomca prehlasuje, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou bude považovať vzájomné práva a povinnosti, záväzky a pohľadávky vyplývajúce z tohto ustanovenia za vysporiadané a v budúcnosti si nebude uplatňovať žiadne nároky, resp. plnenia vyplývajúce z tohto ustanovenia.
- 12) Nájomca sa zaväzuje v súlade s príslušnými ustanoveniami citovaného zákona o ochrane nefajčiarov zabezpečiť v prenajatom priestore dodržiavanie tohto zákona.

VII.

Ostatné dojednania

Bolo dohodnuté, že:

- 1) Nájomca si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy, keď stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej priestory, ktoré sú predmetom zmluvy prenajal. V tomto prípade je nájomca povinný vopred písomne oznámiť zámer odstúpiť od zmluvy prenajímateľovi najneskôr 1 mesiac pred plánovaným ukončením nájmu.

- 2) Nájomcovi zostáva zachované vlastníctvo všetkých zariadení inštalovaných v prenajatých priestoroch a tvoriacich neoddeliteľnú súčasť jeho podnikania.
- 3) Prenajímateľ nebude bezdôvodne vykonávať také zásahy do prenajatých priestorov, ktoré by mali vplyv na funkčnosť zariadení nájomcu.
- 4) Nájomca je povinný dodať prenajímateľovi presný menovitý zoznam osôb, ktoré majú oprávnenie na vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ako prílohu č. 2
- 5) Pri skončení nájmu akýmkoľvek spôsobom nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil v prenajatých priestoroch a ktoré tvorili nedeliteľnú súčasť jeho podnikania, na vlastné náklady a v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájmu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak. Ak prenajímateľ nevykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov v stanovenej lehote, je povinný za každý deň omeškania zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného a služieb spojených s prenájmom.
- 6) Prenajímateľ zachová mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach vzťahujúcich sa k predmetu nájmu, ako aj k objektu inštalovaného zariadenia nájomcovi. Zmluvné strany sa budú riadiť ustanoveniami zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 7) Prenajímateľ operatívne ohlási nájomcovi potrebu vykonania údržby energetického zariadenia, prípadne iných zásahov majúcich vzťah k prenajatým priestorom, pri ktorom je možné očakávať odstávku dodávky elektrickej energie v prípade, že sa to prenajímateľ dozvie.
- 8) Za dodržiavanie právnych predpisov a iných noriem súvisiacich s predmetom činnosti realizovanej v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.
- 9) Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmenách údajov uvedených vo svojej zriaďovacej listine.
- 10) Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia a zák. č. 124/2006 Z. z. o BOZP, platné STN a príslušné ustanovenia zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení vykonávacej vyhl. č. 121/2002 Z. z. Za týmto účelom je nájomca povinný v prenajatom priestore na vlastné náklady zabezpečiť v plnom rozsahu požiaru ochranu nasledovne:
 - kompletnú dokumentáciu PO
 - odborné prehliadky protipožiarneho zariadenia
 - prenosné hasiace prístroje
 - školenie zamestnancov
 - odbornú prípravu protipožiarnej hliadky
 - iné povinnosti uložené citovanými predpismi.

Skončenie nájmu

Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je možné tento nájomný pomer skončiť obojstranne dohodou a to ku dňu uvedenému v tejto dohode alebo výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Každá so zmluvných strán môže vypovedať túto zmluvu aj bez udania dôvodu.

IX.

Doručovanie písomností

Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná strana, ktorá sa rozhodla doručiť svoj písomný prejav vôle druhej zmluvnej strane, je povinná odovzdať svoj písomný prejav vôle druhej zmluvnej strane alebo zaslať svoj písomný prejav vôle na adresu sídla druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že zmluvná strana doporučenú poštovú zásielku od druhej zmluvnej strany z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, považuje sa táto zásielka za doručenie uplynutím desiateho dňa po jej odovzdaní na poštovú prepravu bez ohľadu na to, či bola skutočne doručená adresátovi.

X.

Záverečné ustanovenia

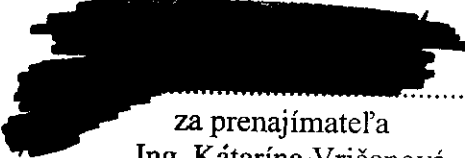
- 1) Pre vzťahy touto zmluvou neupravené platia ustanovenia zák. 116/1990Zb., príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka, ďalšie právne predpisy uvedené v úvode zmluvy a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
- 2) Ak by pri plnení tejto zmluvy došlo k rozporom, prejednávajú sa na úrovni štatutárnych zástupcov zmluvných strán v závere zmluvy podpísaných
- 3) Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len písomnými dodatkami obojstranne podpísanými.
- 4) Účastníci zmluvy sa s jej obsahom oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.
- 5) Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží nájomca a 1 prenajímateľ.
- 6) Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných jej ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právny úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 7) Každá zo zmluvných strán sa týmto výslovne zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto zmluvy, resp. jej časti na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo zmluvných strán bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov neplatná a zároveň druhá zmluvná strana bude oprávnená od

- zmluvy odstúpiť a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení zmluvy doručené druhej zmluvnej strane.
- 8) Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v plnom znení.

Vo Zvolene dňa: 13.9.2022

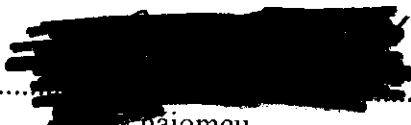
Školský internát

Ul. J. Švermu č. 1736/14
960 78 ZVOLEN
IČO: 00 163 791 ①
☎ 045/533 42 07 fax: 045/536 63 63


za prenajímateľa
Ing. Katarína Vričanová
riaditeľka
Školský internát Zvolen

BODY - CENTRUM s.r.o.

1. Mája 131/20, 960 01 Zvolen
IČO: 47 566 353
DIČ: 2023949917


za nájomcu
Mgr. Henrieta Jablonská
konateľka

Kalkulačný list

služieb spojených s prenájmom k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1/2022, uzatvorenej medzi Školským internátom, Ul. J. Švermu 1736/14, 960 78 Zvolen ako prenajímateľom a BODY – CENTRUM s.r.o., ul. 1. mája 131/20, 960 01 Zvolen ako nájomcom

časť I.

Služby spojené s prenájmom nebytových priestorov

1.1. Priemerné fakturačné percento :

Plocha I. poschodia DK	=	557,08 m ²
Plocha II. poschodia DK	=	551,63 m ²
Plocha III. poschodia DK	=	554,90 m ²
Plocha I., II. a III. poschodia DK	=	1 663,61 m ²

Výmera plôch hlavného traktu	prizemie	=	873,30 m ²
	I. poschodie	=	937,05 m ²
	II. poschodie	=	938,20 m ²
	III. poschodie	=	938,08 m ²
	Prenajatá plocha	=	262 m ²
	Plocha hlavného traktu spolu	=	3 686,63 m ²
Výmera plôch Školského internátu	hlavný trakt	=	3 686,63 m ²
	dievčenské krídlo	=	1 663,61 m ²
Výmera Školského internátu		=	5 372,67 m ²
Plošný podiel prenajatej plochy a ŠI	243,3 m ² : 5 372,67 m ²	=	4,53 %

Priemerné fakturačné percento prenajatej plochy

4,53 %

Fakturačné percento stanovené matematicko – štatisticky je smerné pre fakturáciu dodávky tepla, plynu, elektriny, predpísané revízie, zrážková voda a pod. (do doby inštalácie meračov). Počas platnosti a účinnosti nájomnej zmluvy sa bude fakturovať dodávka energií a vody pre prenajaté priestory tak, že sa fakturovaná suma dodávateľa vynásobí priemerným percentom pripadajúcim na podiel prenajatej plochy **4,53 %**.

1.2. Pevná platba – plynové zariadenia :

SO – 01 strednotlaká pripojka plynu	=	8 439,85 €
SO – 02 strednotlaký rozvod plynu	=	9 892,35 €
SO – 03 plynová kotolňa	=	154 215,43 €

Plynové zariadenia spolu = 169 228,24

Ročný odpis plynových zariadení $169\,228,24\text{€} \times 8,70\% = 14\,722,86\text{€}$
 Podiel pevnej úhrady za rok 2021 $14\,722,86\text{€} \times 4,53\% = 666,95\text{€}$

1.3. Vykurovanie objektu – predpokladaná spotreba na rok 2022 :

Predpokladaná spotreba plynu $81\,499\text{ m}^3\text{ plynu} \times 0,5926\text{€/ m}^3 = 48\,296,31\text{ €}$
 z toho 4,53 % = 2 187,82 €
 Spotreba vody $2 \times 12\text{ m}^3 \times 2,89\text{ €} = 69,36\text{ €}$

Vykurovanie spolu 48 365,67 €

Ročný podiel úhrady vykurovania je $48\,365,67\text{ €} \times 4,53\% = 2\,190,96\text{€}$

1.4. Elektrina - predpokladaná spotreba na rok 2022:

Dodávka elektriny $90\,985,50\text{ kWh za rok} \times 0,3346\text{ €/kWh} = 30\,443,75\text{€}$

Ročná spotreba elektriny spolu = 30 443,75€

Ročný podiel úhrady dodávky elektriny $28\,917,92 \times 4,53\% = 1\,379,10\text{ €}$

1.5. Vodné, stočné, zrážková voda – predpokladaná spotreba na rok 2022

Vodné, stočné predpoklad na rok 2022
 $3937\text{ m}^3 \times 2,8942\text{€/m}^3 \times 4,53\% = 516,17\text{ €}$

Zrážková voda predpoklad na rok 2022
 $8\,295\text{ €} \times 4,53\% = 88,08\text{ €}$

Výroba a distribúcia teplej vody
 $8\,963,09\text{ €} \times 4,53\% = 375,76\text{ €}$

1.6. Predpísané revízie :

Predpísané revízie predpoklad na rok 2022

Ročný podiel úhrady $2\,550\text{ €} \times 4,53\% = 115,52\text{€}$

Časť II.
R e k a p i t u l á c i a ú h r a d y

2.1. Ročný sumár úhrady služieb spojených s prenájmom

Stála platba za plynové zariadenia	=	666,95€
Vykurovanie priestorov	=	2 190,96€
Spotreba elektriny	=	1 379,10€
Vodné a stočné	=	516,17€
Zrážková voda	=	88,08€
výroba a distribúcia teplej vody	=	375,76€
Predpísané revízie	=	115,52€

Služby spojené s prenájmom **5 332,54€**

2.2. Mesačný predpis úhrady vedľajších nákladov BODY – CENTRUM s.r.o.

5 362,81 € : 12 mesiacov = 444,38 €

Vypracoval : Ing. Katarína Kulfanová
Vo Zvolene : 13. 4. 2022

Ing. Katarína Vričanová
riaditeľka školského internátu