

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

číslo 1/2025

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Základná škola s materskou školou**
Trhovište 50, 072 04 Trhovište
Štatutárny zástupca : Ing.Bohuš Jakubec, riaditeľ školy
IČO : 35542268
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 4291797002/5600
Číslo účtu v tvare IBAN: SK70 5600 0000 0042 9179 7002
(ďalej len prenájomca)

Nájomca: **Špeciálna základná škola**
Trhovište č.50, 072 04 Trhovište
Štatutárny zástupca : Ing.Radoslav Smaržík, riaditeľ školy
IČO: 31309577
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu : 7000107758/8180
Číslo účtu v tvare IBAN: SK78 8180 0000 0070 0010 7758
(ďalej len nájomca)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1/ Prenajímateľ prenájma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v budove ZŠ s MŠ Trhovište, ktorá je vo vlastníctve Obce Trhovište.

Názov nebytových priestorov	Katastrálne územie	List vlastníctva	Výmera m²
Budova ZŠ s MŠ Trhovište	Trhovište	1704	488

- Prenajaté priestory (viď prílohu č.1):
- prízemie južného krídla pavilónu C plus príľahlá chodba(respírium)
 - východná časť školskej jedálne v pavilóne B (polovica jedálne)
 - kancelária v pavilóne B(susedí s východom na vychádzkový dvor a zborovňou ZŠ s MŠ Trhovište
 - archív v pavilóne B(susedí s kanceláriou vedúcej školskej jedálne a zborovňou ZŠ s MŠ Trhovište
 - kancelária na poschodí v pavilóne B(susedí s učebňou informatiky a triedou ZŠ s MŠ Trhovište

2/ Predmet zmluvy bude nájomca využívať za účelom zabezpečenia výchovno – vzdelávacieho procesu žiakov Špeciálnej základnej školy so sídlom v Trhovišti.

3/ Nájomca sa zaväzuje, užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. III. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.01.2025 do 31.12.2025

Čl. IV. Nájomné

1/ Za pomernú časť nákladov prenajímateľa za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (nevyhnutná údržba objektov, parkovísk, tech. budov), spotrebou elektrickej energie, tepla a vody, sa dohodla mesačná úhrada vo výške **1 574,00 €** za každý začatý mesiac nájmu podľa výpočtového listu (viď prílohu č.2)

2/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať paušálnu mesačnú úhradu a to na základe uzavretej nájomnej zmluvy vždy do 14. dňa bežného mesiaca za bežný mesiac. Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, je povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou SR platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu v zmysle § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka.

3/ Úhrady bude nájomca poukazovať vo vyššie uvedených termínoch prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko a.s., číslo účtu :
SK70 5600 0000 0042 9179 7002

4/ Prenajímateľ do 30 dní od obdržania faktúry za skutočnú spotrebu energií a vody za uplynulý rok (obdobie) **prehodnotí** výšku úhrad tak, aby zodpovedali skutočným nákladom na prevádzku a predloží vyúčtovanie nájomcovi.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Pri vykonaní činnosti spojených s nájmom vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou.

2/ Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie pre účely nájmu a tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.

3/ Prenajímateľ pred začatím užívania priestorov oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inž. sietí v prenajatých priestoroch a oboznámi ho s ich ovládaním.

4/ Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že majetok v takom stave preberá. O stave prenajímaného majetku v čase uzavretia zmluvy sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.

5/ Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch, kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho písomné stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.

6/ Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca. Pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa zmluvné strany budú riadiť Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., jeho prílohou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.

7/ Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu.

8/ Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vznikli v súvislosti s činnosťou, ktorú vykonáva. Nájomca je povinný takto vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak v lehote primeranej na odstránenie vzniknutej škody nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu ich úhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.

9/ Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.

10/ Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať inej osobe, ani ho vypožičať. Ďalej nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo onak ho zaťažiť.

11/ Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.

12/ Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu.

13/ Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny predmetu nájmu bude vykonávať iba v nevyhnutnom prípade a rozsahu, tak aby bol nájomca čo najmenej obmedzovaný vo využívaní predmetu nájmu.

14/ Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom časovom predstihu (najmenej 10 dní) oboznámiť nájomcu s plánovanými stavebnými úpravami a inými podstatnými zmenami predmetu nájmu.

15/ Prenajímateľ zodpovedá za zabezpečenie celého objektu v čase mimo prevádzky školy.

16/ Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia a sprístupniť ich pre účely vykonávania revízií technických zariadení a pre potreby opráv.

17/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.

18/ Nájomca je povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebenie. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.

19/ Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi (upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a i.).

Čl. VI. Osobitné ustanovenia

1/ Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v čl. I tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve alebo v zriaďovacej listine, písomnosť sa po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenú, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený za zmluvnú stranu konať, sa o tom nedozvie.

2/ Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu sídla oprávnených osôb atd.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

Čl. VII. Skončenie nájmu

Nájom podľa tejto zmluvy skončí:

1/ Uplynutím dohodnutej doby nájmu.

2/ Písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu.

3/ Písomnou výpoveďou. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

4/ Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1/ Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená vážne, slobodne a určito po vzájomnom prerokovaní, nie však v tiesni, ani jednostranne výhodných podmienok.

2/ Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len na základe dohody oboch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov.

3/ Práva a povinnosti zmluvných strán, touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

4/ Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dvoch rovnopisoch obdržia obe zmluvné strany.

5/ Táto zmluva o nájme nebytových priestorov č.1/2025 nadobúda účinnosť dňa 08.01.2025, najskôr však deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom“

Prenajímateľ :

Základná škola s materskou školou Trhovište

Zastúpená :

Ing. Bohuš Jakubec, riaditeľ školy

.....

Nájomca :

Špeciálna základná škola Trhovište

Zastúpená :

Ing. Radoslav Smaržík, riaditeľ školy

.....

Trhovište 08.01.2025

Prízemie(pavilón C časť pavilónu B)

Zádverie $6,6 \times 2,35 / 2 = 7,75 \text{ m}^2$	Chodba $(43,2 \times 6,6 / 2) = 142,56 \text{ m}^2$		
	Kancelária RŠ $7,4 \times 2,42 = 17,91 \text{ m}^2$	WC chlapci $2,8 \times 1,5 = 4,2 \text{ m}^2$ $3,3 \times 2,3 = 7,59 \text{ m}^2$	Sklad č.1 $1,1 \times 1,85 = 2,03 \text{ m}^2$
		Sklad č.2 $2,8 \times 1,2 = 3,36 \text{ m}^2$	WC dievčatá $2,35 \times 1,85 = 4,35 \text{ m}^2$ $3,35 \times 2,35 = 7,87 \text{ m}^2$
		Zborovňa $8,3 \times 3,5 = 29,05 \text{ m}^2$	
		Trieda č.1 $8,3 \times 3,3 = 27,39 \text{ m}^2$	
		Trieda č.2 $8,3 \times 3,4 = 28,22 \text{ m}^2$	
		Trieda č.3 $8,3 \times 3,4 = 28,22 \text{ m}^2$	
		Kuchynka $8,3 \times 3,3 = 27,39 \text{ m}^2$	
		Dielňa $8,3 \times 6,6 = 54,78 \text{ m}^2$	
		Trieda č.4 $7,2 \times 6,35 = 45,72 \text{ m}^2$ $1,5 \times 2 = 3 \text{ m}^2$	Trieda č.5 $5,5 \times 4,15 = 22,82 \text{ m}^2$

Poschodie pavilón B

Strecha	7	1	2
			3
	8		4
			5
	9		6
	10		

1. Chodba
2. Príručný sklad
3. Žiacka knižnica
4. Počítačová učebňa
5. Kancelária – ekonomický úsek ŠZŠ 7,54x3,2=24,14m²
6. Trieda 2. stupeň ZŠ
7. Sklad chemických pomôcok
8. Spoločenská miestnosť, miestnosť z audiovizuálnou technikou
9. Príručný sklad
10. WC ženy

Výpočtový list

1. Ročná úhrada za nájom - suma dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom:
Učebne, jedáleň, WC a sklady, chodby - **488,35 m²**

Priestory:

WC chlapci:	2,8x1,5=4,2 m ²	
	3,3x2,3=7,59 m ²	
WC dievčatá:	2,35x1,85=4,35 m ²	
	3,35x2,35=7,87 m ²	
Sklad č.1	1,1x1,85=2,03 m ²	
Sklad č.2	2,8x1,2=3,36m ²	
Zborovňa	8,3x3,5=29,05 m ²	
Trieda č.1	8,3x3,3=27,39 m ²	
Trieda č.2	8,3x3,4=28,22 m ²	
Trieda č.3	8,3x3,4=28,22 m ²	
Trieda č.4	7,2x6,35=45,72 m ²	
	1,5x2=3 m ²	
Trieda č.5	5,5x4,15=22,82 m ²	
Trieda č.6	7,2x5,3=38,16m ²	
Kuchynka	8,3x3,3=27,39 m ²	
Dielňa	8,3x6,6=54,78 m ²	
Riaditeľňa	7,4x2,42=17,91 m ²	
Kancelária ekonóma	7,54x3,2=24,14m ²	
Chodba prízemie (polovica)	(43,2 x 6,6/2)=142,56 m ²	
Zádverie (polovica)	6,6x2,35/2=7,75 m ²	
Celkovo	488,35 m² teda približne	<u>488 m²</u>

Ročná úhrada za nájom: **1m²=28,50 €/rok**

488 m²x28,50 €/m²=13 908,00 €

Upravený mesačný predpis **1 159,00 €**

2. Ročná úhrada záloh za vykurovanie

Suma na základe pomernej časti vykurovacej plochy.

Celá budova ZŠ má výmeru **4 300 m²**, prenajatá časť **488,35 m²**

Pomer celok/prenájom=4 300/488,35=8,81

Predpokladaná ročná úhrada za plyn 2025: $\frac{28\,000,00\text{ €}}{8,81}= 3\,178,20\text{ €}$

Upravený mesačný predpis **265,00 €**

3. Ročná úhrada záloh za elektrickú energiu:

Celá budova ZŠ má výmeru **4 300 m²**, prenajatá časť **488,35 m²**

Pomer celok/prenájom=4 300/488,35=8,81

Predpokladaná ročná úhrada za elektrickú energiu za rok 2025:

$\frac{12\,600\text{ €}}{8,81}= 1\,430,20\text{ €}$

Upravený mesačný predpis **120,00 €**

4. Ročná úhrada záloh za vodu:

Pomer žiakov Základnej školy s materskou školou/Špeciálnej základnej školy na základe eduzberu z 09/2024= $\frac{298}{70}=4,26$

Predpokladaná ročná úhrada za vodné/stočné za rok 2025:

$\frac{1\,500\text{ €}}{4,26}= 352,00\text{ €}$

Upravený mesačný predpis **30,00 €**

Celkový mesačný predpis:

Upravený mesačný predpis nájom: **1 159,00 €**

Upravený mesačný predpis vykurovanie: **265,00 €**

Upravený mesačný predpis elektrická energia: **120,00 €**

Upravený mesačný predpis dodávka vody: **30,00 €**

Mesačný predpis celkovo:

1 574,00 €

V mesiaci január 2025 sa upravený mesačný predpis za nájom zvýši alebo umenší o sumu ktorá vznikne pod vplyvom vyúčtovania energií za rok 2024. V ostatných mesiacoch roka (2 - 12)2024 ostáva mesačný predpis **1 574,00 €.**