

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

číslo 1/2022

**Čl. I**

**Zmluvné strany**

**Prenajíateľ:** **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  
**(ďalej len prenajíateľ)**

**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  
**( 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/ Prenajíateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v budove ZŠ s MŠ Trhovište, ktorá je vo vlastníctve Obce Trhovište.

<b>Názov nebytových priestorov</b>	<b>Katastrálne územie</b>	<b>List vlastníctva</b>	<b>Výmera m<sup>2</sup></b>
Budova ZŠ s MŠ Trhovište	Trhovište	1704	<b>488</b>

- 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 01.01.2022 do 31.12.2022

### Čl. IV. Nájomné

1/ Za pomernú časť nákladov prenajímateľa za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, spotrebou elektrickej energie, tepla a vody, sa dohodla mesačná úhrada vo výške **828,00 €** 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 : 4291797002/5600

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 prejednaní, 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.1/2022 nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy a účinnosťou od 01.01.2022.

**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 30.12.2021

**Prízemie(pavilón C časť pavilónu B)**

Zádvorie 6,6x2,35/2= 7,75 m <sup>2</sup>	Chodba (43,2 x 6,6/2)=142,56 m <sup>2</sup>		
	Kancelária RŠ 7,4x2,42= 17,91 m <sup>2</sup>	WC chlapci 2,8x1,5=4,2 m <sup>2</sup> 3,3x2,3=7,59 m <sup>2</sup>	Sklad č.1 1,1x1,85=2,03 m <sup>2</sup>
		Sklad č.2 2,8x1,2=3,36m <sup>2</sup>	WC dievčatá 2,35x1,85=4,35 m <sup>2</sup> 3,35x2,35=7,87 m <sup>2</sup>
		Zborovňa 8,3x3,5=29,05 m <sup>2</sup>	
		Trieda č.1 8,3x3,3=27,39 m <sup>2</sup>	
		Trieda č.2 8,3x3,4=28,22 m <sup>2</sup>	
		Trieda č.3 8,3x3,4=28,22 m <sup>2</sup>	
		Kuchynka 8,3x3,3=27,39 m <sup>2</sup>	
		Dielňa 8,3x6,6=54,78 m <sup>2</sup>	
		Trieda č.4 7,2x6,35=45,72m <sup>2</sup> 1,5x2=3 m <sup>2</sup>	Trieda č.5 5,5x4,15=22,82 m <sup>2</sup>

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  $7,54 \times 3,2 = \underline{24,14\text{m}^2}$
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 m<sup>2</sup>**

#### Priestory:

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

<b>Ročná úhrada za nájom:</b>	<b>1m<sup>2</sup>=13,00 €</b>
	<b>488 m<sup>2</sup>x13,00 €/m<sup>2</sup>=6 344,00 €</b>
<b>Upravený mesačný predpis</b>	<b>528,00 €</b>



**2. Ročná úhrada záloh za vykurovanie**

Suma na základe pomernej časti vykurovacej plochy.

Celá budova ZŠ má výmeru 4 300 m<sup>2</sup>, prenajatá časť 488,35 m<sup>2</sup>

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

Predpokladaná ročná úhrada za plyn :  $15\,783,94 \text{ €} / 8,81 = 1\,791,59 \text{ €}$ 

Upravený mesačný predpis 150,00 €

**3. Ročná úhrada záloh za elektrickú energiu:**Celá budova ZŠ má výmeru 4 300 m<sup>2</sup>, prenajatá časť 488,35 m<sup>2</sup>

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

Predpokladaná ročná úhrada za elektrickú energiu za rok 2022:

 $12\,500 \text{ €} / 8,81 = 1\,419,99 \text{ €}$ 

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 09/2021=272/69=3,94

Predpokladaná ročná úhrada za vodné/stočné za rok 2022:

 $1\,500 \text{ €} / 3,94 = 380,71 \text{ €}$ 

Upravený mesačný predpis 30,00 €

**Celkový mesačný predpis:**

Upravený mesačný predpis nájom: 528,00 €

Upravený mesačný predpis vykurovanie: 150,00 €

Upravený mesačný predpis elektrická energia: 120,00 €

Upravený mesačný predpis dodávka vody: 30,00 €

Mesačný predpis celkovo:

**828,00 €**

V mesiaci január 2022 sa upravený mesačný predpis za nájom zvýši alebo zmenší o sumu ktorá vznikne pod vplyvom vyúčtovania energií za rok 2021. V ostatných mesiacoch roka (2 až 12)2022 ostáva mesačný predpis 828,00 €.