

Nájomná zmluva

2018

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

m e d z i

Obec Veľká Ida

Sídlo: Kaštieľ 42, 044 55 Veľká Ida
V zastúpení: MVDr. Július Belusesák, starosta obce
IČO: 00324868
DIČ: 2021245127
Nie je platec DPH.
Bankové spojenie: VÚB Košice
Číslo účtu IBAN: SK09 0200 0000 0000 0162 7542

na strane jednej ako **p r e n a j í m a t e ľ**

a

Stredná odborná škola technická, príspevková organizácia Košického samosprávneho kraja
Zriaďovacia listina KSK č. j. 1712/2008-RU 17/27700 zo dňa 02.09.2008 v znení dodatkov

Sídlo: Kukučínova 23, 040 01 Košice
V zastúpení: PhDr. Ján Pituch, riaditeľ
IČO: 00893340
DIČ: 2021199851
Nie je platec DPH.
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu IBAN: SK20 8180 0000 0070 0018 8439

na strane druhej ako **n á j o m c a**

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájomný vzťah (nájom) medzi zmluvnými stranami, pričom účelom zmluvy je úprava tohto vzťahu v súlade s vôľou strán a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Predmetom nájmu, upraveným nájomnou zmluvou sú nebytové priestory vo vlastníctve obce Veľká Ida v budove **Základnej školy, Parková 1 vo Veľkej Ide** o celkovej výmere podlahovej plochy **48,65 m²**.

II.

Účel nájmu

Predmet nájomnej zmluvy bližšie špecifikovaný v článku I. tejto nájomnej zmluvy bude nájomcom využívaný na vzdelávanie žiakov zo sociálne znevýhodneného prostredia v učebnom odbore výroba konfekcie, resp. iného učebného odboru, ktorý je zaradený do učebného plánu nájomcu.

III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu **neurčitú** od **1. 9. 2018**. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na svojej webovej stránke na základe zákona č. 546/2010 Z. z.

IV. Výška a splatnosť nájmu

1. Nájom je určený dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z. z. a Pravidiel prenajímania vo výške **1 € / m² / kalendárny rok**.

Celková výmera prenajímaných priestorov je **48,65 m²**, podľa nasledovného výpočtu:

- učebňa	19,00 m ²
- dielňa	19,00 m ²
- sklad	3,80 m ²
- chodba	6,85 m ²

Spolu nájomné: 48,65 m² x 1 €/m²/ročne = 48,65 € / ročne

2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájmu vyvolané objektívnymi skutočnosťami (inflácia, zákonné úpravy, ceny vstupov a pod.) a jej neakceptácia zakladá právo okamžitého odstúpenia od zmluvy.
3. **Rozpis úhrad za služby**, spojené s užívaním predmetu nájmu, bližšie špecifikovaného v článku I., ods. 2 (elektrická energia, ÚK, TUV, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov) **tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve**.
Záloha za elektrickú energiu bude splatná ročne. Vyúčtovanie elektrickej energie bude po skončení nájmu podľa skutočného odberu.
Skutočný stav elektromeru k 1.7.2018 je **41 792,2 kW**.
Spotreba plynu bude splatná ročne. Vyúčtovanie spotreby plynu bude po skončení nájmu podľa skutočného odberu.
Skutočný stav plynomeru k 1.7.2018 je **9 191,818 m³**.
Odber vody bude prepočítaný podľa počtu osôb.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo po predbežnom audite spotreby energií na základe súhlasu oboch zúčastnených strán vykonať úpravu poplatkov za užívanie priestorov.
5. Úhrada nájomného, záloha na ÚK, TUV, vodné a stočné, za odber elektrickej energie, odvoz odpadu, upratovanie spoločných priestorov bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa za každý školský rok k poslednému dňu druhého mesiaca po ukončení aktuálneho školského roka.
6. V prípade, že nájomca neuhradí úhradu v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania v zmysle ustanovenia Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., v znení neskorších predpisov.

V. Ukončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah môže byť ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou jednostranným úkonom – výpoveďou, ktorá musí mať písomnú formu a to aj bez uvedenia dôvodu.

2. Výpovedná lehota je šesťmesačná. Výpoveď musí byť doručená druhej strane najneskôr do 31.12. bežného roka. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa prvého mesiaca nasledujúceho kalendárneho roka a uplynie 30.06. nasledujúceho roka. Poznámka: V prípade neprebratia poštovej listiny sa bude primerane postupovať podľa ustanovení Občianskeho súdneho poriadku o doručovaní.
3. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
4. Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, s čím nájomca výslovne súhlasí. Odstúpenie musí byť uskutočnené písomnou formou a je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane na adresu sídla zapísanú v nájomnej zmluve v dobe odoslania odstúpenia od nájomnej zmluvy. Poznámka : V prípade neprebratia poštovej listiny sa bude primerane postupovať podľa ustanovení Občianskeho súdneho poriadku o doručovaní.

VI. Ostatné dojednania

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a k účelu podľa tejto zmluvy po dobu trvania nájomného vzťahu a nemôže ho prenajať tretej osobe resp. dať do podnájmu.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov.
3. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba sú oprávnení vstúpiť do priestorov tvoriacich predmet nájmu aj bez sprievodu nájomcu, alebo ním poverenej osoby. O takomto vstupe musí však prenajímateľ nájomcu bezodkladne informovať.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa písomne o vzniku akejkoľvek škody, ako aj o všetkých zmenách na predmete nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku.
5. Nájomca je povinný hradiť nájomné podľa ustanovení tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody a náklady na opravy spôsobené v prenajatom priestore a na nehmuteľnosti, v ktorej sa prenajaté priestory nachádzajú v dôsledku jeho nedbalosti, alebo neodbornej manipulácie, prípadne zanedbaním údržby prenajatého priestoru.
8. Nájomca nemôže na predmete nájmu vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, okrem opráv a údržieb bežného charakteru prác, žiadne úpravy. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu nájmu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.
9. Ak sa nedohodnú strany tejto zmluvy inak, je nájomca povinný po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu v takom stave v akom mu boli odovzdané pri zohľadnení bežného opotrebenia, vrátane zneškodnenia vzniknutých odpadov v súlade s platnými právnymi predpismi a odstrániť všetky zmeny a úpravy, ktoré vykonal so súhlasom majiteľa.
10. Počas doby trvania tejto zmluvy zabezpečí nájomca na svoje náklady všetky drobné opravy a udržiavacie práce v prenajatých nebytových priestoroch.
11. Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 10 dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.

12. Prenajímateľ nezodpovedá za predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve do predmetu nájmu.
13. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný podľa zákona č. 124/2006 Z. z. dodržiavať všeobecne záväzné a odborné predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, v oblasti ochrany ovzdušia, ochrany vôd, ochrany prírody a krajiny, v oblasti odpadového hospodárstva.
14. Nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarom v zmysle zákona 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov a Vyhlášky č. 121/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov. Pred začatím užívania je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Za dodržiavanie týchto právnych predpisov preberá plnú zodpovednosť a všetky povinnosti vyplývajúce z týchto právnych predpisov zabezpečí na vlastné náklady.

VII. Záverčné dojednania

1. Zmluva bola napísaná v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva exempláre.
2. Obsah zmluvy je možné meniť písomným dodatkom k zmluve.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na svojej webovej stránke na základe zákona číslo 546/2010 Z. z.
4. Vzťahy a podmienky neupravené touto zmluvou sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. a Občianskym zákonníkom.

Zmluva po vyhotovení bola nahlas prečítaná, vysvetlená, pričom obe zmluvné strany prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a túto na znak súhlasu slobodne a vážne podpísali.

Vo Veľkej Ide dňa: 31. 8. 2018

V Košiciach dňa: 31. 8. 2018

Prenajímateľ :

Nájomca :

Obec Veľká Ida

Kaštieľ 42, 044 55 Veľká Ida
v zastúpení
MVDr. Július Beluscsák, starosta obce

Stredná odborná škola technická

Kukučínova 23, 040 01 Košice
v zastúpení
PhDr. Ján Pituch, riaditeľ školy

Podpis prenajímateľa



Podpis nájomcu



Základná škola Veľká Ida
2018

Výpočet paušálnych nákladov pre nebytové priestory – dlhodobý prenájom
(tried, skladového priestoru, chodba a WC)

Prenajaté priestory - plocha 46,85 m²

- výpočet pre obdobie od 01.09.2018 do 30.6.2019

Náklady za nájom podľa Pravidiel prenajímania školského majetku 1 € / m² / kal.rok

1 € x 46,85 m² = 46,85 € / kalendárny rok

počet osôb v objekte 507 ; celková plocha objektu

1. Teplo:

Zálohy za jeden mesiac 10 x 44,- €

SPOLU 440,00- €

2. Voda:

$M_{\text{tov,os}} = \frac{5\,876,13\text{ €}}{507} = 11,59\text{ €}$ $M_{\text{tov}} = 11,59 \times 15\text{os.} = \mathbf{173,80\text{ €}}$

3. Elektrina:

Záloha na 1 mesiac 10 x 109,92€

SPOLU 1 099,20 €

SÚHRN NÁKLADOV

	za dobu prenájmu	za mesiac
Teplo	záloha 440,00 €/10 mesiacov	= 44,00 €/mesiac
Voda	173,80 €/10mesiacov	= 17,38 €/mesiac
Elektrina	záloha 1 099,20 €/10 mesiacov	= 109,92 €/mesiac

Celkom prev. náklady 1 713,00 € /10 mesiacov = 171,30€ mesačne

Nájomné 46,85 € / 10 mesiacov = 4,68 € mesačne

Celkom	1 759,85 € / 10 mesiacov	= 175,98 € mesačne
---------------	---------------------------------	---------------------------

+

Miestny poplatok za komunálny odpad 62,40 € / ROK

- vyrubený a splatný na základe právoplatného platobného výmeru na aktuálny rok