

## Z M L U V A    č. 02/2019

### o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

#### Zmluvné strany

Prenajímateľ:                    **Základná škola, Morovnianska cesta 1866/55, Handlová**  
Sídlo:                            Morovnianska cesta 1866/55, 972 51 Handlová  
Zastúpený:                    Mgr. Elena Šoltysová, riaditeľka školy  
IČO:                            31201784  
DIČ:                            2021378931  
Bankové spojenie:            Prima banka Slovensko, a.s.  
Číslo účtu (IBAN):            SK75 5600 0000 0090 5581 0001

a

Zriaďovateľ školy:            **Mesto Handlová**  
Sídlo:                            Námestie baníkov 7, 972 51 Handlová  
Zastúpený:                    Mgr. Silvia Grúberová, primátorka mesta  
IČO:                            00318094  
DIČ:                            2021162660

a

Nájomca:                        **Materská škola**  
Sídlo:                            ul. SNP 27, 972 51 Handlová  
Zastúpený:                    Mgr. Marcela Jakubíková, riaditeľka školy  
IČO:                            42141303  
DIČ:                            2022662829  
Bankové spojenie:            Prima banka Slovensko, a.s.  
Číslo účtu (IBAN):            SK56 5600 0000 0090 5580 2001

uzavreli v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. túto nájomnú zmluvu:

#### Článok I.

##### **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 6032 pre katastrálne územie Handlová ako stavba súp. č. 1866 - Základná škola Morovnianska cesta Handlová, postavená na pozemku parcela C KN č. 1436/273 - zastavaná plocha o celkovej výmere 24 493 m<sup>2</sup>, z toho zastavaná plocha stavbou 4 038 m<sup>2</sup>.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. podlaží budovy Základnej školy na Morovnianskej ceste v Handlovej o celkovej výmere 291,94 m<sup>2</sup>. Ďalej prenecháva nájomcovi do nájmu pozemok, na ktorom je zriadené detské ihrisko s preliezačkami. Tento pozemok je riadne oplotený a zabezpečený uzamykateľnou bránou.
3. Prenajímateľ prenája nájomcovi predmet nájmu podľa tejto zmluvy za účelom zriadenia a prevádzky elokovaného pracoviska materskej školy.
4. Prenajímateľ umožní vo svojich priestoroch prevádzku elokovaného pracoviska materskej školy (ďalej EP MŠ) za podmienky, že nájomca bude zodpovedať za poriadok v prenajatých priestoroch a zabezpečí dennú poriadkovú službu.
5. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel užívania predmetu nájmu a jeho označenie, pod ktorým je prevádzkovaný, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

**Článok II.****Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s platnosťou odo dňa jej podpisu oprávnenými zástupcami zmluvných strán. Zmluva je účinná prvým kalendárnym dňom mesiaca nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu uzavretú na neurčitý čas písomne bez udania dôvodu (§ 10 zákona č. 116/1990 Zb.).
3. Prenajímateľ je povinný vypovedať zmluvu, ak sa mu uložila povinnosť uzavrieť zmluvu s prikázaným nájomcom.
4. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy môže skončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán.
6. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou ku dňu doručenia odstúpenia nájomcovi v prípade nedodržania podmienok tejto zmluvy, resp. v prípade, že nájomca poruší akúkoľvek svoju zmluvnú alebo zákonnú povinnosť, najmä ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za služby spojených s užívaním predmetu nájmu, a svoje záväzky nevyrovná ani po písomnom upozornení prenájomateľom v stanovenej lehote.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v takom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaných so súhlasom prenájomateľa.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že spory vzniknuté z tejto zmluvy budú prednostne riešené dohodou.

**Článok III.****Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu**

Dňom prenechania predmetu nájmu nájomcovi do nájmu je deň podpísania nájomnej zmluvy. O tejto skutočnosti sa spíše zápis o odovzdaní a prevzatí, v ktorom sa uvedú všetky dôležité údaje potrebné pre popis skutočného stavu majetku (napr. technický stav, odpočty meračov, kľúče a pod.). Uvedený zápis podpisuje poverený zamestnanec prenájomateľa a nájomca. Zápis tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

**Článok IV.****Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného**

1. Zriaďovateľ školy stanovil nájomné za nebytové priestory a pozemok s detskými preliezačkami vo výške 1,00 € za rok (slovom: jedno euro).
2. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté služby (úhrady) spojené s užívaním predmetu nájmu. Službami spojenými s užívaním predmetu nájmu nájomcom sú dodávka elektriny, tepla, dodávka a odvádzanie vody, deratizácia.
3. Priestory elokovaného pracoviska materskej školy sú vybavené tzv. podružnými meračmi elektrickej energie a vody.
4. Náklady na dodávku elektriny sa vypočítajú z ročnej spotreby elektriny nameranej v objekte za predchádzajúci kalendárny rok a z platných cien elektriny schválených ÚRSO pre dodávateľa elektriny BCF s.r.o. Banská Bystrica na príslušný regulačný rok. Spotreba elektriny je určená odborným odhadom a predstavuje 1 650,0 kWh/rok.
5. Náklady na dodávku a odvádzanie vody (vodné a stočné) sa vypočítajú z ročnej spotreby vody nameranej v objekte za predchádzajúci rok a z platných cien schválených rozhodnutím ÚRSO pre dodávateľa Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s., Banská Bystrica na príslušné fakturované obdobie. Spotreba vody a tým aj stočného je určená odborným odhadom a predstavuje 175,0 m<sup>3</sup>/rok.
6. Spôsob výpočtu ostatných úhrad spojených s užívaním predmetu nájmu - spotreba tepla, deratizácia, závisí od výšky očakávaných nákladov prenájomateľa za poskytované služby v príslušnom roku. Náklady na dodávku tepla sa vypočítajú

zo záväznej objednávky na odber tepla pre príslušný rok a z platných cien tepla schválených ÚRSO pre dodávateľa tepla KMET Handlová, a.s., Handlová na príslušný regulačný rok oznámených prenajímateľovi formou písomného oznámenia o cene tepla a regulačného príkonu na rok.

7. Výška jednotlivých úhrad pri prepočte je zaokrúhľovaná matematicky na dve desatinné miesta.
8. Mesačná úhrada nájomného a nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu je vyčíslená nižšie:

|  |   |   |               |
|--|---|---|---------------|
| - nájomné:                               | za rok:   | = | 1,00 €        |
|  | za mesiac: 1,00 € : 12 mes.   | = | 0,08 €        |
| - elektrická energia (dohodnutá záloha): |   |   |               |
|  | za rok: ø 1 650 kWh   | = | 398,48 €      |
|  | za mesiac: ø 137,5 kWh  | = | 33,21 €       |
| - teplo:                                 | variabilná zložka: 0,0549 €/kWh x 20 % DPH =                        |   | 0,06588 €/kWh |
|  | 472 230 kWh x 0,06588 €/kWh =                                       |   | 31 110,51 €   |
|  | fixná zložka: 201,719 €/kW x 20 % DPH =                             |   | 242,0628 €/kW |
|  | 86,33 kW x 242,0628 €/kW =  |   | 20 897,28 €   |
|  | za rok: 52 007,79 € : 6280 m <sup>2</sup> x 291,94 m <sup>2</sup> = |   | 2 417,70 €    |
|  | za mesiac: 2 417,70 € : 12 mes.                                     | = | 201,48 €      |
| - vodné:                                 | 1,2010 €/m <sup>3</sup> x 20 % DPH = 1,4412 €/m <sup>3</sup>        |   |               |
|  | za rok: 1,4412 €/m <sup>3</sup> x 175,0 m <sup>3</sup> /r           | = | 252,21 €      |
|  | za mesiac: 252,21 € : 12 mes.                                       | = | 21,02 €       |
| - stočné:                                | 1,1615 €/m <sup>3</sup> x 20 % DPH = 1,3938 €/m <sup>3</sup>        |   |               |
|  | za rok: 1,3938 €/m <sup>3</sup> x 175,0 m <sup>3</sup> /r           | = | 243,92 €      |
|  | za mesiac: 243,92 € : 12 mes.                                       | = | 20,33 €       |
| - zrážková voda:                         | za rok: 900,00 € : 6280 m <sup>2</sup> x 291,94 m <sup>2</sup> =    |   | 41,84 €       |
|  | za mesiac: 41,84 € : 12 mes.  | = | 3,49 €        |
| - deratizácia:                           | za rok: 170,00 € : 6280 m <sup>2</sup> x 291,94 m <sup>2</sup> =    |   | 7,90 €        |
|  | za mesiac: 7,90 € : 12 mes.   | = | 0,66 €        |

---

SPOLU mesačná úhrada za nájomné a služby ..... 280,27 €

9. Nájomca uhradza nájomné podľa bodu 8 tohto článku na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom. Faktúru vystavuje prenajímateľ každý mesiac tak, aby bola včas doručená nájomcovi. Faktúru zasiela prenajímateľ nájomcovi na jeho adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
10. Nájomca je povinný platiť nájomné za nebytové priestory a úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške 280,27 € (bod 8 tohto článku) za daný mesiac pravidelne tak, aby najneskôr 10-ty kalendárny deň príslušného mesiaca bola pripísaná na bankovom účte prenajímateľa číslo IBAN SK75 5600 0000 0090 5581 0001. Pri platbe nájomca ako variabilný symbol uvedie číslo faktúry a do správy pre prijímateľa za aký mesiac nájomné uhradza.
11. V prípade omeškania s platením nájomného bude prenajímateľ účtovať nájomcovi poplatok za každý deň omeškania 0,05 % z dlžnej sumy.
12. Poradkovú službu, údržbárske a upratovacie práce si zabezpečí nájomca samostatne na vlastné náklady.
13. Nakladanie s odpadom a úhradu za komunálne odpady si zabezpečí nájomca samostatne v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia Mesta Handlová.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie nájomného za nebytové priestory a úhrad za služby spojených s užívaním predmetu nájmu jedenkrát ročne vždy za celý kalendárny rok a po skončení nájmu najneskôr do 30 dní po vyúčtovaní skutočných nákladov za dodávku energií a služieb ich dodávateľom.

15. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy úhrad za služby spojených s užívaním predmetu nájmu v prípade, ak dôjde k zvýšeniu cien vstupov.

#### Článok V.

##### *Poistenie predmetu nájmu*

1. Zriaďovateľ školy Mesto Handlová zabezpečil poistenie predmetu nájmu - objektu EP MŠ uzatvorením poistnej zmluvy číslo 2406861980 s Generali Poistovňou, a.s. Bratislava. **Výška ročného poistného je v sume 450,61 eur.**
2. Mesto Handlová refakturuje prenájomcovi poistenie v uvedenej výške vyhotovením a zaslaním faktúry na adresu základnej školy.
3. Po doručení faktúry na poistenie zriaďovateľom školy vyhotoví prenájomcovi faktúru, ktorou mu v plnej výške ročné poistné za objekt EP MŠ prefakturuje. Splatnosť faktúry vychádza z dátumu splatnosti stanoveného refakturačiou poistenia zriaďovateľom školy.

#### Článok VI.

##### *Vzájomné vzťahy zmluvných strán*

4. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu. V prípade porušenia tohto ustanovenia zaniká platnosť tejto dohody o nájme nebytových priestorov výpoveďou.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
6. Nájomca zodpovedá za uzamykanie predmetu nájmu denne.
7. Nájomca zodpovedá za udržiavanie čistoty a poriadku na predmete nájmu a na vstupe do objektu a v čase prevádzky elokovaného pracoviska zabezpečí činnosť poriadkovej služby.
8. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vznikli v prenajatých priestoroch ich neprimeraným užívaním nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v nich zdržiavajú. Nájomca je povinný odstrániť spôsobené škody na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
10. Pri nesplnení povinností uvedených v bodoch 5 a 6 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
11. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
12. Ak nájomca vynaložil náklady na opravu predmetu nájmu, ktorú je povinný vykonať prenájomca, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala s písomným súhlasom prenájomcu.
13. Pri vykonávaní opráv, ktoré je povinný vykonať prenájomca, je nájomca povinný poskytnúť mu potrebnú súčinnosť, najmä sprístupniť v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
14. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenájomcu, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky alebo činnosti.
15. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu prevenciu a protipožiarnu ochranu predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi normami a zaväzuje sa vykonávať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy BOZP, hygienické normy a prevádzkové predpisy v predmete nájmu. Okrem toho sa nájomca zaväzuje preukázateľne oboznámiť svojich zamestnancov s platnými internými opatreniami prenájomcu v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
16. Prenajímateľ nezabezpečuje ochranu majetku nájomcu umiestneného v predmete nájmu a nenesie ani zodpovednosť za škody na tomto majetku spôsobené.
17. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, prípadne jeho časť do podnájmu alebo umožniť jeho užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného

súhlasu prenajímateľa. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.

18. Zmluvné strany sú povinné bez zbytočného odkladu vzájomne sa informovať o akýchkoľvek zmenách týkajúcich sa adresy, názvu organizácie, právnej formy, predčasného ukončenia nájomného vzťahu a pod., a to najneskôr do 15 dní odo dňa ich vzniku.
19. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu z tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, aj keď táto zásielka bude prenajímateľovi vrátená poštou ako zásielka nájomcom neprevzatá. Za doručení zásielku sa považuje aj odmietnutie jej prevzatia nájomcom, ako aj neúspešný pokus o doručenie výpovede (resp. odstúpenia) od zmluvy, ak sa tieto doručovali na adresu zmluvných strán, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
20. V prípade požiadavky zástupcu prenajímateľa je nájomca povinný kedykoľvek sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, na účely ich kontroly, ako aj za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok. Táto kontrola sa môže uskutočniť výlučne v prítomnosti zástupcu nájomcu.
21. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Prenajímateľ nie je oprávnený nájomcu obmedzovať v realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.
22. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu výlučne len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, a to pri požiari alebo inej živelnnej udalosti. Vstup do prenajatých priestorov je prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi.
23. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať. Tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v bode 5 tohto článku.
24. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom prenajímateľom.
25. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).
26. Nájomca je povinný ihneď, najneskôr do 3 dní po skončení nájmu nebytové priestory vypratať a úradne odovzdať. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 20,00 eur.

## **Článok VII.**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Zmluvu je možné meniť iba na základe dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Súčasť nájomnej zmluvy tvorí aj zápis o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne platných právnych predpisov.
4. Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je neplatné, alebo sa takým stane, takéto neplatné ustanovenie sa bude považovať za upravené alebo vymazané v rozsahu potrebnom na dosiahnutie jeho platnosti. Zostávajúce ustanovenia tejto zmluvy tým nebudú dotknuté a zostanú plne platné a účinné.
5. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť v zmysle § 47a, ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle školy, ak nie je v zmluve uvedené inak.

6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
7. Táto zmluva bola vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch vyhotoveniach dostanú prenajímateľ a nájomca, jedno vyhotovenie dostane MsÚ Handlová.

**Prenajímateľ:**

Mgr. Elena Šoltysová, riaditeľka školy

V Handlovej dňa 28.08.2019

**Zriaďovateľ školy:**

Mgr. Silvia Grúberová, primátorka mesta

V Handlovej dňa .....

**Nájomca:**

Mgr. Marcela Jakubíková, riaditeľka školy

V Handlovej dňa 28.08.2019

.....  
pečiatka a podpis

.....  
pečiatka a podpis

.....  
pečiatka a podpis