

# ZMLUVA O PRENÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A O ODMENE ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

---

## ČL.1 ZMLUVNÉ STRANY

**Prenajímateľ:** Domov sociálnych služieb Hrabiny  
Rekreačná 393/1, 968 01 Nová Baňa  
**IČO:** 647951  
**DIČO:** 2021111741  
**Štatutárny zástupca:** Ing. Rudolf Krištof, riaditeľ DSS  
**Bankové spojenie:** 1942127456/0200 VÚB a.s. Nová Baňa

**Nájomca:** Odborné učilište pre telesne postihnutú mládež  
Rekreačná 393, 968 01 Nová Baňa  
**IČO:** 027987  
**DIČO:** 2021124248  
**Štatutárny zástupca:** PaedDr. Margita Štrbová, riaditeľka školy  
**Bankové spojenie:** 7000103378/8180 ŠP

## ČL.2 PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov a sklenika s príslušenstvom, ktoré sa nachádzajú v budove DSS a sú vedené pod súpisným číslom 393/1, nachádzajúce sa v katastrálnom území Novej Bane na Rekreačnej ulici vedenej na liste vlastníctva pod č. 1933 s celkovou rozlohou 1817 m<sup>2</sup>.

2. Prehľad o prenajatých plochách nebytových priestorov a ich ocenenie.

Porad. číslo	Popis priest., účel	Podlahová plocha v m <sup>2</sup>	Nájomné/m <sup>2</sup> v Sk	Úhrn nájomného v Sk
1.	Povalové priestory	68		
2.	Učebne + chodba A/4	664,50		
3.	Učebne + chodba B/4	576,25		
4.	Spoločenská miestnosť, chodba, soc.zariadenia C/4 miestnosti/-	360,75 /znižená o 51,97 m <sup>2</sup>	za spoločné užívanie premietacej 1.-	308,78
5.	Telocvičňa I.podlažie užívania/-	105,00 /znižená plocha o 52,50m <sup>2</sup>	z dôvodu spoločného užívania/-	52,50
6.	Stolárska dielňa + sklady, blok B – prízemie	134,50		
7.	Skleník č.634	194		
8.	Skleník – sociálne zariadenie	4		
9.	Učebňa, sklad, chodba	25		/z toho vykurov.plocha-19m <sup>2</sup> /
Nebytové priestory spolu.		2027,53		
Prenajatý pozemok		30 m <sup>2</sup>		
<b>Nájomné spolu:</b>			<b>1.-Sk</b>	

### ČL.3 ÚČEL UŽÍVANIA

Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté nebytové priestory užívať ako školské, pre potreby zabezpečovania vyučovacieho procesu.

### ČL.4 DOBA PLATNOSTI A ZÁNİK

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú, t. j. na 10 rokov a to od 1.10.2005 do 31.10.2015.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť: a) dohodou zmluvných strán,  
b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán.
3. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu len písomne, z dôvodov uvedených v § 9 a 11 zákona č. 116/90 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným s písomným súhlasom prenajímateľa.

### ČL.5 VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán v zmysle výsledku zasadania Zastupiteľstva Banskobystrického samosprávneho kraja, podľa Výpisu č.551 z Uznesenia číslo 984/2005, ktoré bolo schválené na zasadnutí Zastupiteľstva BBSK dňa 26.9.2005. Cena za prenájom nebytového priestoru a pozemku bola stanovená vo výške **1.-Sk.**
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť výšku ročného nájomného vždy do 31.marca príslušného roka. Ročná úhrada za prenájom NP a pozemku je **1.-Sk.**

### ČL.6 ÚHRADA NÁKLADOV ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Náklady spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca pravidelne platiť v súlade s kalkulačným listom. Mesačná záloha je vo výške **70425.- Sk.** Úhrada bude realizovaná vždy k 15. dňu príslušného mesiaca za nasledovné služby:
  - **p a l i v o /plyn/** - 21% zo skutočných nákladov za spotrebovaný plyn, s ohľadom na potrebu vykurovania a aktuálnu cenu plynu,
  - **režijné náklady** na prevádzku kotolne vo výške 21% zo skutočných nákladov,
  - **elektrická energia** - 7% z nákladov na elektrickú energiu,
  - **vodné a stočné náklady** - podľa počtu žiakov a učiteľov s ohľadom na aktuálne ceny, t.j. ročné náklady - **68748.-Sk.**, mesačné náklady - **5729.-Sk.**,
  - **poistenie** nehnuteľného majetku voči živelným udalostiam - ročná úhrada je **5268.-Sk.**, mesačne **439.-Sk.**
  - **režijné náklady** na prevádzku výtahov - 21% z ročných nákladov,
  - **náklady** na hasiace prístroje -21%
  - **režijné náklady** na udržiavanie spoločných priestorov 2%

- režijné náklady na údržbu areálu-21%
  - pomerná časť nákladov na daň z nehnuteľnosti- 21%
2. V priebehu roka a po uhradení všetkých faktúr týkajúcich sa služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, vykoná prenajímateľ celkové zúčtovanie 2x ročne. Prvýkrát k 31.7. príslušného roka za obdobie od 1. januára do 30. júna. Druhýkrát k 31. januáru nasledujúceho roka za obdobie od 1. júla do 31. decembra.
  3. Pri vyúčtovaní, prípadné preplatky, alebo nedoplatky za príslušný polrok budú finančne vysporiadané po vykonaní písomného vyúčtovania a jeho predloženia nájomcovi.

## ČL.7

### VZÁJOMNÉ VZŤAHY ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technický stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne.
5. Náklady na bežnú prevádzku, drobné opravy a údržbu, ako aj maľovanie prenajatých priestorov znáša nájomca na vlastné náklady. Pri posudzovaní bežnej údržby a drobnej opravy sa vychádza z nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.
6. Nájomca berie na vedomie, že jeho hnuiteľný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za ich stratu, prípadne zničenie.
7. Z hľadiska požiarnej ochrany nájomca zabezpečí prenajaté priestory pred prípadným vznikom požiaru v súlade so zákonom č. 324/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a Vyhláškou č.141/2002 o požiarnej prevencii.
8. Odborné prehliadky prenajatého nehnuteľného majetku zabezpečí prenajímateľ na svoje náklady.

## ČL.8

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných záverečných ustanoveniach.

1. Účinnosť Dodatku č. 7 k Zmluve o výpožičke zo dňa 1.3.2005 končí dňa 30.9.2005.
2. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú, t. j. na obdobie **desať rokov a nadobúda účinnosť od 1.10.2005.**
3. Meniť, alebo dopĺňať text tejto zmluvy a zmluvné podmienky je možné len formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, s jej textom súhlasia a svoj prejav vôle vykonali slobodne a bez nátlaku. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú podpisom oprávnených osôb.

Prilohy: kalkulačný list

V Novej Bani dňa 3. 10. 2005

Za prenajímateľa:

.....  
Ing. Rudolf Krištof,  
riaditeľ DSS

V Novej Bani dňa 13. 10. 2005

Za nájomcu:

.....  
PeaDr. Margita Štrbová,  
riadielka OU pre TPM



## Kalkulačný list k Zmluve o podnájme nebytových priestorov

Kalkulačný list bol vyhotovený ako príloha k Zmluve o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi Domovom sociálnych služieb Hrabiny, Nová Baňa v zastúpení Ing. Rudolfom Krištofom, riaditeľom DSS ako prenajímateľom a

ŠZŠ „Odborným učilišťom pre TPM, Nová Baňa-Hrabiny v zastúpení PaDr. Margitou Štrbovou, riaditeľkou OU pre TPM ako nájomcom.

**Základné nájomné za užívanie nebytových priestorov** bolo stanovené v súlade s výsledkom zasadania Zastupiteľstva BBSK, Výpisom č.551 z Uznesenia č.984/2005 t.j.

### **1.-Sk/ za prenajaté nebytové priestory a pozemok.**

Pomer prenajatej podlahovej plochy nebytových priestorov k celkovej podlahovej ploche je **21%**. Uvedené percento je základom pri prepočte služieb spojených s užívaním nebytových priestorov s výnimkou nákladov na el. energiu /7%/ , vodné a stočné/vid'. príloha č.1 k vyhláške č.397/2003 Z.z./, na udržiavanie – upratovanie spoločných priestorov /2% – vestibul, vstupná chodba, koridor, chodba 1.poschodie blok C/.

### **1.Základné nájomné za užívanie nebytových priestorov a pozemku.**

Celková podlahová plocha budov	9579,99 m <sup>2</sup>
Prenajatá podlahová plocha	2027,53 m <sup>2</sup>
Percentuálny podiel	21 %
Výmera prenajatého pozemku	30 m <sup>2</sup>

**Ročné nájomné spolu:**

**1.-Sk**

### **2. Úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.**

#### **2.1.Úhrada za vykurovanie a dodávku teplej vody.**

Vzhľadom k tomu, že neexistujú merače dodávky tepla a teplej vody, pri výpočte nákladov na plyn sme vychádzali z pomeru prenajatej vykurovanej plochy k celkovej. Náklady na odobratý plyn budú úmerne rozpočítané percentuálnym podielom vykurovaných plôch.

Vykurovaná plocha celkom	9139,99 m <sup>2</sup>
Prenajatá vykurovaná plocha	1949,53 m <sup>2</sup>
Percentuálny podiel	21 %
Ročné náklady na plyn	2155 000.-Sk
Pomerná časť nákladov na plyn za rok	452544.-Sk
<b>Mesačná záloha</b>	<b>37712.-Sk</b>

Zálohové platby na plyn budú formou dodatku k HZ aktualizované v súlade s cenovou úpravou zo strany dodávateľa SPP, a.s. Bratislava.

## 2.2. Režijné náklady na prevádzku kotolne

V režijných nákladoch na prevádzkovanie kotolne sú zahrnuté náklady – osobné, materiálové, náklady na el. energiu, revízie kotlov a komínov, úprava vody a údržba kotolne.

Osobné náklady kuričov	713022.-Sk
Revízie kotlov a komínov	15158.-Sk
Úprava vody a údržba dodávateľsky	48250.-Sk
Náklady na el.energiu	84000.-Sk
Režijné náklady spolu:	860430.-Sk
Percentuálny podiel	21%
Pomerná časť režijných nákladov za rok	180684.-Sk
<b>Mesačná úhrada</b>	<b>15057.-Sk</b>

## 2.3. Náklady na elektrickú energiu.

Spotreba elektrickej energie je vypočítaná percentuálnym podielom, nakoľko technicky nie je možné zabezpečiť samostatné meranie. Pri určení percentuálneho podielu sme vychádzali z druhu, počtu a času používania el. spotrebičov používaných v jednotlivých organizáciách. Skutočné náklady na el. energiu budú úmerne rozpočítané na základe stanoveného %-ta.

<b>Percentuálny podiel nákladov na el. energiu</b>	<b>7 %</b>
Ročné náklady na elektrickú energiu	850000.-Sk
Pomerná časť nákladov na el. energiu za rok	59496.-Sk
<b>Mesačná záloha</b>	<b>4958.-Sk</b>

Zálohové platby na el.energiu budú formou dodatku k HZ aktualizované v súfade s cenovou úpravou zo strany dodávateľa SEE,a.s. Žilina.

## 2.4. Náklady na vodné a stočné

Pri určení nákladov na vodné a stočné sme vychádzali z regulovanej ceny platnej od 1.1.2005 v súfade s prílohou č.1 k Vyhláske č.397/2003 Z.z. a počtu žiakov a zamestnancou ŠZŠ a OU pre TPM.

Počet osôb celkom	161
v tom žiaci	122
zamestnanci	39
Ročná spotreba vody na 1 osobu v školách	7 m3
Spotreba pitnej vody celkom	1127 m3
Cena za 1m3 vody-vodné	33,20.-Sk
<b>Ročné náklady na vodné</b>	<b>37416.-Sk</b>
Spotreba vody odkanalizovanej	1127 m3
Cena za 1m3 vody-stočné	27,80.-Sk
<b>Ročné náklady na stočné</b>	<b>31331.-Sk</b>
<b>Ročné náklady na vodné a stočné spolu</b>	<b>68748.-Sk</b>
<b>Mesačná úhrada</b>	<b>5729.-Sk</b>

## 2.5. Náklady na poistenie nehnuteľného majetku

Pri určení výšky poistného za prenajaté nebytové priestory sme vychádzali z ročnej úhrady poistného za budovy a skutočných nákladov na m<sup>2</sup>.

Ročná úhrada poistného za nehnuteľný majetok	25834.-Sk
Ceková poistená plocha budov	9966,99 m <sup>2</sup>
Cena za 1m <sup>2</sup> poistenej plochy budov	2,60.-Sk
Prenajatá plocha budovy v m <sup>2</sup>	2027,53 m <sup>2</sup>
<b>Ročné náklady na poistenie budov</b>	<b>5268.-Sk</b>
<b>Mesačná úhrada</b>	<b>439.-Sk</b>

## 2.6. Režijné náklady na prevádzku výťahov

Pri výpočte nákladov na prevádzku výťahov sme vychádzali z ročných nákladov na pravidelné štvrtročné revízie, bežnú údržbu – opravy, čistenie, mazanie zabezpečované jednak vlastnou dielňou a náročnejšie opravy vykonané servisom.

Ročné náklady na revízie	14776.-Sk
Náklady na opravu a údržbu	57144.-Sk
Osobné náklady /5% z MaO údržbára/	9716.-Sk
<b>Ročné náklady spolu</b>	<b>81636.-Sk</b>
<b>Percentuálny podiel</b>	<b>21%</b>
<b>Pomerná časť režijných nákladov za rok</b>	<b>17148.-Sk</b>
<b>Mesačná úhrada</b>	<b>1429.-Sk</b>

## 2.7. Náklady na hasiace prístroje

Pri výpočte nákladov na údržbu hasiacich prístrojov sme vychádzali z priemerných ročných nákladov na vykonávanie pravidelných kontrol, vrátane výmeny náplní a ich obnove.

Ročné náklady na údržbu HP -	10138.-Sk
<b>Percentuálny podiel</b>	<b>21%</b>
<b>Pomerná časť nákladov za rok</b>	<b>2124.-Sk</b>
<b>Mesačná úhrada</b>	<b>177.-Sk</b>

## 2.8. Režijné náklady na udržiavanie spoločných priestorov

Pri výpočte režijných nákladov sme vychádzali zo skutočných nákladov vynaložených na udržiavanie spoločných priestorov- vstup,vstupná chodba,koridor, chodba I.poschodie/koridor/ a to ich upratovanie, opravy, maľovanie, výmena žiaroviek a i.

Osobné náklady na upratovanie	865800.-Sk
Materiálové náklady na upratovanie	81360.-Sk
Ročné náklady spolu	947160.-Sk
Výmera spoločných priestorov	193,88 m <sup>2</sup>
<b>Percentuálny podiel</b>	<b>2%</b>
<b>Pomerná časť režijných nákl. za rok</b>	<b>18948.-Sk</b>
<b>Mesačná úhrada</b>	<b>1579.-Sk</b>

### 2.9. Režijné náklady na celoročnú údržbu areálu

Pri výpočte ročných nákladov na zimnú a letnú údržbu areálu sme vychádzali zo skutočných nákladov na odpratávanie snehu – prístupová cesta od autobus. zástavky, vráťanie vnútorných komunikácií. V letnom období sa jedná o kosenie areálu, odpratávanie pokosenej hmoty /3-4 krát ročne/, odstraňovanie samonáletu, udržiavanie vonkajších schodov, rigolov, udržiavanie záhradnej techniky a.i..

Osobné náklady na záhradníka	156240.-Sk
Materiálové náklady vrátane PHM	18560.-Sk
Náklady na zimnú údržbu dodávateľsky	16340.-Sk
Ročné náklady celkom	191140.-Sk
Percentuálny podiel	21 %
<b>Pomerná časť režijných nákladov</b>	<b>40140.-Sk</b>
<b>Mesačná úhrada</b>	<b>3345.-Sk</b>

### 2.10. Pomerná časť nákladov na daň z nehnuteľnosti

K vyúčtovaniu pomernej časti nákladov na daň z nehnuteľností pristúpime len v tom prípade ak nám bude vyrubená daň správcom dane, t.j. Mestským úradom v Novej Bani.

Percentuálny podiel	21%
---------------------	-----

### 3. Rekapitulácia úhrad:

#### 3.1. Príjmový účet - 1942121951/0200 VÚB, a.s. Nová Baňa.

Jednorázova platba za prenájom nebytových priestorov, pozemku a daň z nehnuteľnosti bude vykonaná na účet prenajímateľa vždy do 31. marca príslušného roka. Ostatné platby za služby budú realizované mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca.

3.1.1. Jednorázová platba za prenájom NP a pozemku	1.-Sk
--	-------

3.1.2. Percentuálny podiel nákladov na daň z nehnuteľnosti	21%
--	-----

3.1.3. Mesačná úhrada za služby celkom:	27755.-Sk
---	-----------

Počet platieb	12
---------------	----

V tom – RN na prevádzku kotolne	15 057.-Sk
---------------------------------	------------

- Náklady na vodné a stočné	5 729.-Sk
-----------------------------	-----------

- Náklady na poistenie nehnuteľností	439.-Sk
--------------------------------------	---------

- RN na prevádzku výt'ahov	1 429.-Sk
----------------------------	-----------

- Náklady na hasiace prístroje	177.-Sk
--------------------------------	---------

- RN na údržbu spoločných priestorov	1 579.-Sk
--------------------------------------	-----------

- RN na letnú a zimnú údržbu areálu	3 345.-Sk
-------------------------------------	-----------

#### 3.2. Platby na výdavkový účet - 1942127456/0200, a.s. VÚB Nová Baňa.

3.2.1. Mesačná úhrada na energie	42 670.-Sk
----------------------------------	------------

Počet platieb	12
---------------	----

V tom – pomerná časť nákladov na plyn	37 712.-Sk
---------------------------------------	------------

- pomerná časť nákladov na el. energiu	4 958.-Sk
--	-----------

V Novej Bani dňa 30.9.2005

Schválil:

Ing. Rudolf Krištof, riaditeľ DSS