

Zmluva o nájme nehnuteľného majetku štátu č.1/2019
uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, § 663
a nasl. Občianskeho zákonníka a § 13 ods. 6 písm. f/ zákona NR SR č. 278/1993 Z. z.
o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ: SR v zast. Spojená škola internátna
v zastúpení: Ing. Miroslava Vetráková
so sídlom: Československej armády 183/1,
96701 Kremnica
IČO: 51958767
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: Súkromné gymnázium
v zastúpení: Ing. Jana Tomová
s sídlom: Dolná 48/19,
96701 Kremnica
IČO:45024006
(ďalej len „**nájomca**“)

(ďalej len „**prenajímateľ**“ a „**nájomca**“ alebo spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

I.

Predmet zmluvy

1. Slovenská republika je vlastníkom a Spojená škola internátna správcom, ktorá koná v mene vlastníka nehnuteľného majetku štátu, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Kremnica, Obec Kremnica, okres Žiar nad Hronom, vedený Okresným úradom v Žiari nad Hronom, katastrálnym odborom na LV č. 573 ako stavba - budova pre školstvo na vzdelávanie a výskum, súp. č. 286 na ulici Sama Chalúpku, popis stavby – internát, ktorá sa nachádza na parcele č. 1125/1.
2. Predmetom nájmu sú priestory nachádzajúce sa v budove internátu a to :
 - nebytové priestory nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží o celkovej podlahovej ploche 305,39 m² (miestnosti, WC, sprchy a umývadlá, a chodba), (ďalej aj ako „**predmet nájmu**“). Podrobný rozpis miestností s uvedenými číslami miestností a výmerou uvádzame v Prílohe č.1 a v prílohe č. 2 uvádzame situačný náčrt priestorov, tieto prílohy sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Predmet nájmu bol rozhodnutím štatutárneho orgánu prenajímateľa č. 291/2019 zo dňa: 28.08. 2019 vyhlásený za dočasne prebytočný.
4. Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takom stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu zmluvy, a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
5. K odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu dôjde na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany, pričom každá zo zmluvných strán si ponechá jeden rovnopis tohto protokolu.

II.

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je prevádzkovanie priestorov na ubytovanie, výchovno-vzdelávaciu činnosť a činnosť s ním súvisiacu (v zmysle zriad'ovacej listiny).
2. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu alebo jeho časť na iný ako dohodnutý účel.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu a výpožičky tretej strane. Ak nájomca ponechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo do výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

III.

Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, a to **do 20.7.2023.**

IV.

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu a ich úhrada

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu a to:
 - dodávku tepla a teplej vody (všetky súvisiace náklady),
 - zrážkovej vody, vodné, stočné
 - prevádzku predmetu nájmu počas víkendov, mimo prevádzky internátu Spojenej školy internátnej
2. V prípade, ak sa nájomca dostane s platením nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu do omeškania, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
3. Prenajímateľ môže zvýšiť náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu na základe zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného predpisu, alebo zvýšenia cien energií účtovaných prenajímateľovi dodávateľskými organizáciami, formou písomného aktuálneho výpočtového listu podpísaného obidvoma zmluvnými stranami, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

V. Platby za priestory v internáte

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie za nájomné v sume **12€/ m²/rok**. Nájomné bude fakturované mesačne, vystavená faktúra bude splatná 14 dní od vystavenia.
2. Nájomca je povinný hradiť náklady za služby spojené s prevádzkou tohto predmetu nájmu. Celková výška nákladov za služby bude stanovená na základe fakturácie skutočne vynaložených nákladov v prepočítaní na užívanú plochu uvedenú v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy.
3. Náklady na dodávku tepla a teplej vody zahŕňajú pomernú časť celkových nákladov na plyn, elektrickú energiu a obsluhu kotolne, počítajú sa podľa vzorca - náklady na prevádzku kotolne (plyn, elektrická energia, obsluha) delené celkovú vykurovaciu plochu internátu násobené plochou, ktorú má v nájme nájomca.
4. Predpokladané náklady na dodávku tepla a teplej vody budú fakturované v dvoch termínoch:
 - za mesiace júl až december v každom roku počas platnosti zmluvy v termíne do 10. decembra v danom roku
 - za mesiace január až jún v každom roku počas platnosti zmluvy v termíne do 15. júla v danom roku

1. N
- z
2. N
- na
3. N
- pr
- pr
4. Pr
5. Ná
- má
- ina
6. Ná
- a in
- pož
7. Ná
- form
- výšk
- skuto

5. Vyúčtovanie skutočne vynaložených nákladov za obdobie od 01.07– do 31.12. v každom roku počas platnosti zmluvy bude predložené po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov, doúčtovanie za toto obdobie sa bude fakturovať do 15.2. nasledujúceho kalendárneho roka. Za obdobie od 01.01. – do 30.06 v každom roku počas platnosti zmluvy bude predložené do 15. júla v danom roku.
6. Predpokladané prevádzkové náklady za dodávku tepla a teplej vody predstavujú sumu 4 344,00 €.

Predpokladané mesačne hradené náklady v každom roku počas platnosti zmluvy	
Dodávka tepla a teplej vody	362 €

7. Nájomca uhradí tieto platby na základe faktúr vystavených prenajímateľom s lehotou splatnosti do 14 dní na účet prenajímateľa.
8. Skutočne vynaložené náklady na vodné, stočné a zrážkovú vodu budú fakturované mesačne na základe odpisov vodomeroch a fakturácie od dodávateľa. Nájomca uhradí tieto platby na základe faktúr vystavených prenajímateľom s lehotou splatnosti do 14 dní na účet prenajímateľa.

Predpokladané mesačne hradené náklady v každom roku počas platnosti zmluvy	
Vodné, stočné, zrážková voda	1587€

9. Náklady na elektrickú energiu si nájomca hradí samostatne podľa odberu na základe vlastnej zmluvy s dodávateľom elektrickej energie.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory len v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonať na vlastné náklady opravy poškodeného majetku, ktorý je predmetom nájmu, ktoré boli spôsobené zlým a nedbalým užívaním majetku, a to preukázateľným spôsobom zo strany nájomcu.
4. Prenajímateľ vykonáva opravy, ktoré vznikli ako dôsledok havarijného stavu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonať stavebné a investičné úpravy na predmete nájmu. Po ukončení nájomného vzťahu nájomca nebude požadovať náhradu za vykonané úpravy.
7. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú a preukázateľnú obidvomi stranami v písomnej forme na priestoroch v nájme, jeho žiakmi, jeho zamestnancami a tretími osobami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu, alebo uviesť do pôvodného stavu, alebo inou formou po vzájomnej dohode.

8. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 20 pracovných dní po predčasnom ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a ošetrované hygienickým náterom. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním a s odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi, je povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % ročného nájmu za každý aj začatý deň omeškania. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody v prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nahradí vzniknuté škody, ktoré vznikli nedbalým a zlým zaobchádzaním priestorov školy a internátu, ktoré nie sú predmetom nájmu, ale súvisia s ním – sú neoddeliteľnou súčasťou internátu „predmetu nájmu“ a určiť osobu zodpovednú za tieto priestory.
10. Nájomca poskytne údaje o počte ubytovaných osôb na internáte v priestoroch v nájme.
11. Nájomca je zodpovedný za bezpečnosť svojich chovancov a zamestnancov, ktorí sa pohybujú v predmete nájmu
12. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu ním určeného zástupcu do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy, údržby v sprievode poverenej osoby nájomcu.
13. Nájomca v zmysle § 13 ods. 10 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
14. Využívanie priestorov internátu v období, keď je internát mimo prevádzky (víkendy) bude zabezpečené v prípade, ak nájomca najmenej dva dni vopred požiada o zabezpečenie služieb (vykurovanie na teplú vodu alebo vykurovanie priestorov a vykurovanie na teplú vodu). Žiadosť môže byť poslaná mailom, alebo písomne. Ústne žiadosti nebude prenajímateľ považovať za záväzné. Nájomca sa zaväzuje uhradiť faktúru za objednané služby k 30. dňu daného mesiaca.

VII.

Ukončenie zmluvného vzťahu

1. Zmluvný vzťah sa skončí uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá.
2. Zmluvný vzťah sa môže pred uplynutím tejto doby predčasne skončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak (ako to uvádza aj § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990):
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca viac ako dva mesiace mešká s platením úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu,
 - c) dôjde k inému závažnému porušeniu zmluvy.
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - f) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia prenajímateľa nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
5. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.

6. Výpovedná lehota je 2 mesiace, a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990, Občianskeho zákonníka a zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva bola uzatvorená v zmysle § 13 ods. 6 písm. f) zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu po predchádzajúcom písomnom súhlase Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR zo dňa: 17.10.2019 pod číslom: 2019/15204:2-A1820 a zo dňa: 17.10.2019 pod číslom: 2019/15204:4-A1820.
4. Táto zmluva je v zmysle § 5a ods. 1 zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou.
5. Táto zmluva v zmysle § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR.
6. Táto zmluva v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých obdrží prenajímateľ 1 vyhotovenie, nájomca 1 vyhotovenie, Okresný úrad Banská Bystrica, odbor školstva 1 vyhotovenie a Ministerstvo financií SR 1 vyhotovenie.
8. Zmluvné strany prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzatvorená v predpísanej forme, jej obsahu porozumeli, ich prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

V Kremnici dňa 2. 12. 2019

Súkromné gymnázium
Ul. Dolná 48/19
Kremnica

Nájomca
Ing. Jana Tomová

Spojená škola internátna
Československej armády 183/1
Kremnica, 967 01

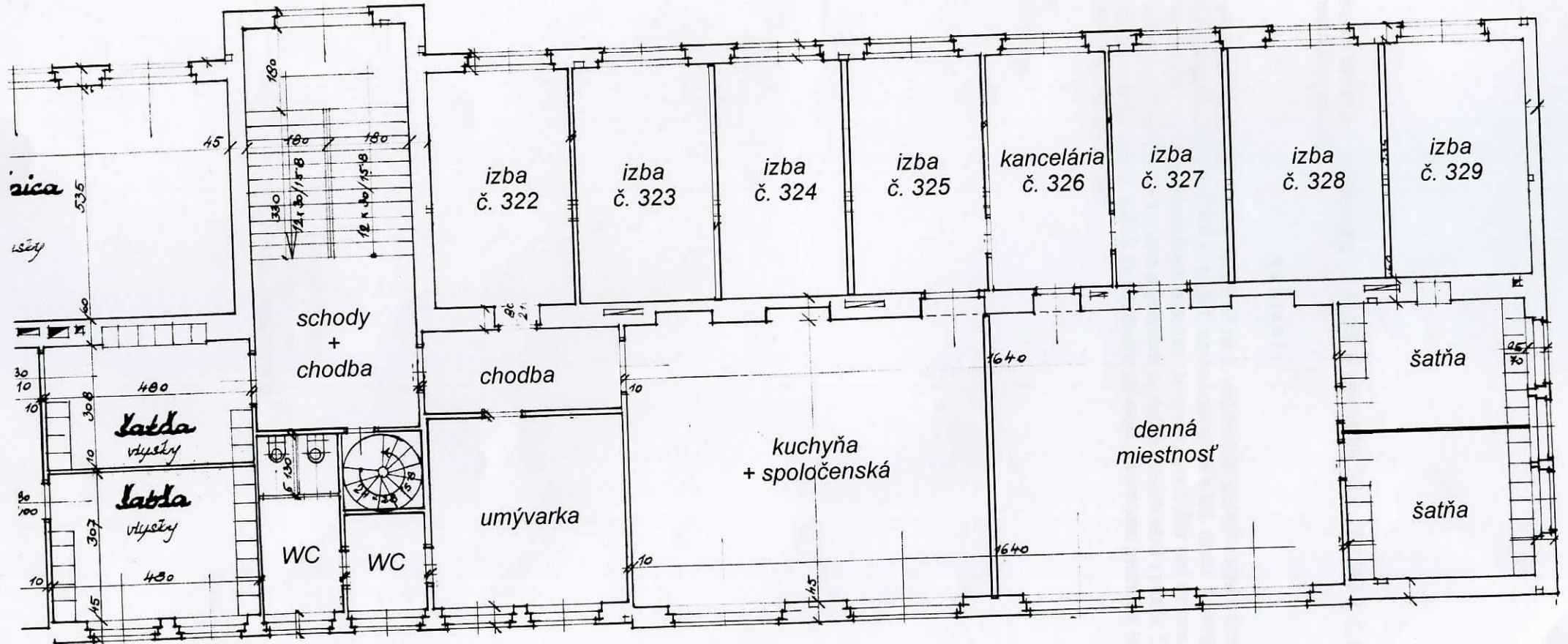
Prenajímateľ
Ing. Miroslava Vetráková

Príloha č. 1

Rozpis miestností na 2. nadzemnom podlaží vedených ako dočasne prebytočných

p.č.	Číslo miestnosti	Pomenovanie miestnosti	Plocha miestnosti v m ²
1.	320	Denná miestnosť	50,27
2.	321	Kuchyňa + spoločenská miestnosť	47,19
3.	322	izba	18,41
4.	323	izba	15,96
5.	324	izba	15,00
6.	325	izba	15,43
7.	326	kancelária	14,84
8.	327	izba	13,94
9.	328	izba	16,49
10.	329	izba	11,70
11.	Bez čísla	šatňa	15,24
12.	Bez čísla	šatňa	15,32
13.	Bez čísla	umývarka	19,35
14.	Bez čísla	toalety	12,41
15.	Bez čísla	chodba	23,84
	spolu		305,39

Situačný nákres 2. nadzemné podlažie



Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom nebytových priestorov o celkovej výmere 305,39 m² na 2. nadzemnom podlaží v stavbe (internát) so súp. č. 286 postavenej na pozemku parcela C KN č. 1125/1, nachádzajúcej sa v kat. území Kremnica, obec Kremnica, okres Žiar nad Hronom, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Žiar nad Hronom na liste vlastníctva č. 573 v celosti, ktorých špecifikácia a poloha je podrobne popísaná a znázornená v prílohe č. 1 a č. 2 zmluvy o nájme nehnuteľného majetku štátu č. 1/2019, do odplatného užívania Súkromného gymnázia, so sídlom: Dolná 48/19, 967 01 Kremnica, IČO: 45 024 006.

V Bratislave 11.02.2020

K spisu číslo: MF/7087/2020-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho