

**ZMLUVA č. 22/2006**  
**o nájme nebytových priestorov**

Uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 11 ods. 2 písm. b) zákona č. 302/2001 Z.z. o samospráve vyšších územných celkov a v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov

**Prenajímateľ:**

Názov: Združená stredná odborná škola  
Sídlo: Gen. Viesta 6, 050 80 Revúca  
IČO: 37890182  
V zastúpení: Ing. František Lukáš, riaditeľ  
Bankové spojenie: VÚB a.s., expozitúra Revúca  
Číslo účtu: 12714653/0200  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

Názov: Krajský úrad životného prostredia v Banskej Bystrici  
Sídlo: Nám. E. Štúra č. 1, 974 05 Banská Bystrica  
IČO: 7949900  
V zastúpení: RNDr. Marián Siekela, prednosta  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: 7000125358/8180  
(ďalej len „nájomca“)

**I.**

**Predmet a účel nájmu**

- 1.1 Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Banskobystrického samosprávneho kraja - budovy súpisné číslo 1237 nachádzajúcej sa na ulici Komenského 40 v Revúcej, postavenej na parcele 1908/268 – zastavané plochy a nádvoria – o výmere 1362 m<sup>2</sup> a zapísanej na LV č. 2480, ktorý je vedený Správou katastra v Revúcej pre okres, obec a katastrálne územie Revúca.
- 1.2 Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v budove uvedenej v bode 1.1 o celkovej výmere 204,12 m<sup>2</sup>, ktoré pozostávajú z kancelárie č. 109a o výmere 22,68 m<sup>2</sup> nachádzajúcej sa na prvom poschodí a kancelárií č. 405a o výmere 22,68 m<sup>2</sup>, č. 405b o výmere 22,68 m<sup>2</sup>, č. 407a o výmere 22,68 m<sup>2</sup>, č. 407b o výmere 22,68 m<sup>2</sup>, č. 408a o výmere 22,68 m<sup>2</sup>, č. 408b o výmere 22,68 m<sup>2</sup>, č. 409a o výmere 22,68 m<sup>2</sup> a č. 409b o výmere 22,68 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa na štvrtom poschodí.
- 1.3 Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
- 1.4 Súčasne s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia v budove v rozsahu obvyklom a primeranom.



- 1.5 Nájomca bude predmet nájmu užívať ako kancelárie za účelom zabezpečenia výkonu administratívnej činnosti Obvodného úradu životného prostredia v Rimavskej Sobote, stáleho pracoviska v Revúcej.
- 1.6 Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je podľa svojho stavebno-technického určenia vhodný pre účel nájmu a toto užívanie zodpovedá charakteru predmetu nájmu v súlade s všeobecne platnými právnymi predpismi.

## **II. Nájomné**

- 2.1 Za užívanie predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 250 Sk/m<sup>2</sup> ročne, t.j. 51.030 Sk (slovom päťdesiatšesťtisíc tri a tridsať slovenských korún). Cena nájmu je určená v zmysle zásad hospodárenia s majetkom Banskobystrického samosprávneho kraja.
- 2.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Výška úhrady nákladov za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, sa určí podľa kritérií, obsiahnutých v prílohe č.2 zmluvy. Podľa prílohy č. 2 mesačná výška za úhradu vedľajších nákladov predstavuje sumu 17.058 Sk s DPH (slovom sedemnást' tisíc päťdesiatosem slovenských korún).
- 2.3 Nájomné je splatné v mesačných splátkach vždy do pätnásteho dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške jednej dvanástiny ročného nájomného, t.j. 4.252,50 Sk mesačne (slovom štyritisíc dvesto päťdesiat dva slovenských korún päťdesiat halierov).
- 2.4 Nájomca je povinný uskutočniť úhradu prevádzkových nákladov mesačne do 30 dní po doručení faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 2.5 Nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, bude nájomca platiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici.
- 2.6 V prípade omeškania nájomcu s úhradou platieb podľa bodu 2.3 a bodu 2.4 má prenajímateľ právo vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

## **III. Trvanie nájmu**

- 3.1 Nájom sa uzaviera na dobu určitú od 1.1.2007 do 31.12.2011.
- 3.2 Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
- 3.3 Pred uplynutím dojednanej doby možno nájom skončiť písomnou dohodou zmluvných strán.

#### IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na zmluvné užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
- 4.2. Prenajíateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené (dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, dodávky vody z verejných vodovodov, odvádzanie odpadových a dažďových vôd, dodávky elektrickej energie, odvoz tuhého odpadu, upratovanie spoločných častí, zabezpečovanie strážnej služby, zabezpečenie informačnej služby).
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu.
- 4.4. Prenajíateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len v prítomnosti nájomcu alebo zamestnanca nájomcu a to za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
- 4.5. Prenajíateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov v neprítomnosti nájomcu a bez jeho vedomia v prípade, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do nebytových priestorov; o takomto vstupe a jeho okolnostiach bude prenajíateľ bezodkladne nájomcu informovať.
- 4.6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy do výšky 1.500 Sk súvisiace s užívaním prenajatých priestorov a ich bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru.
- 4.7. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv.
- 4.8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. Začatie a končenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajíateľa, je povinný písomne oznámiť prenajíateľovi.
- 4.9. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajíateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré prenajaté priestory užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajaté priestory užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
- 4.10. Nájomca je oprávnený prenechať prenajaté priestory do podnájmu, a to ako celok alebo po častiach, inej osobe len po predchádzajúcom súhlase prenajíateľa.
- 4.11. Pri skončení nájmu, je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajíateľa.

V.

**Záverečné ustanovenia**

- 5.1 Táto zmluva je platná a účinná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a schválením predsedu Banskobystrického kraja.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 5.3 Ak sa v priebehu trvania tejto zmluvy stane niektoré dohodnutie neplatným, či neúčinným z akéhokoľvek dôvodu, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť tejto zmluvy ako celku, iba toto neplatné, či neúčinné dohodnutie bude nahradené novým dohodnutím najlepšie zodpovedajúcim úmyslu zmluvných strán pri uzatváraní tejto zmluvy. Ak sa stane v priebehu trvania tejto zmluvy táto zmluva ako celok neplatnou, či neúčinnou a to už z akéhokoľvek dôvodu, zaväzujú sa zmluvné strany, že bezodkladne uzatvoria zmluvu novú, za rovnakých obchodných podmienok s tým, že dôvod neplatnosti a neúčinnosti bude odstránený.
- 5.4 Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
- a) súhlas Banskobystrického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením článku 3 ods. 2 písm. j) Zásad hospodárenia s majetkom Banskobystrického samosprávneho kraja - príloha č. 1,
  - b) cenová kalkulácia - príloha č. 2,
  - c) pôdorysné zameranie - nákras umiestnenia predmetu nájmu - príloha č. 3.
- 5.5 Táto zmluva môže byť menená či dopĺňovaná iba na základe dohody obidvoch zmluvných strán formou písomných dodatkov k tejto zmluve. Akákoľvek iná forma zmeny ujednaní v tejto zmluve je neprípustná a neplatná. Podmienkou platnosti dodatku je súhlas predsedu Banskobystrického samosprávneho kraja.
- 5.6 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.
- 5.7 Táto zmluva je prejavom slobodnej a vážnej vôle obidvoch zmluvných strán, ktoré je na dôkaz tohto potvrdzujú svojimi podpismi.

V Revúcej dňa 17.2.2007

V Banskej Bystrici dňa

Združená stredná odborná škola  
Generála Viesta č. 6  
050 01 REVÚČKA

Ing. František Lukáš  
riaditeľ školy

Združenej strednej odbornej školy  
v Revúcej

Krajský úrad životného prostredia  
v Banskej Bystrici



RNDr. Marián Siekela  
prednosta

Krajského úradu životného prostredia  
v Banskej Bystrici

### **Kalkulácia nákladov faktúrovaných nájomcovi**

Ceny energií na r.2006 sú určené našimi dodávateľmi médií. V kalkulácii odberu energií je započítaná aj pomerná časť spoločných priestorov, ktorá je nájomcom užívaná v celkovej výmere **45 m<sup>2</sup>**

#### **Teplo a teplá voda**

Cena za 1 GJ v r.2006 : 707,80 Sk s DPH

249,12 m<sup>2</sup> x 0,045GJ/1 mesiac/1 m<sup>2</sup> x 707,80 Sk = **7 935.-Sk s DPH**

#### **Studená voda:**

Cena za 1 m<sup>3</sup> studenej vody : 59,14 Sk

8 osôb x 1m<sup>3</sup> x 59,14 Sk = **473.-Sk s DPH**

#### **Elektrická energia:**

Cena za 1 KWh: 4,92 Sk s DPH

- na základe počtu svietidiel a elektrických spotrebičov v prenajatých miestnostiach sme si vypočítali kvalifikovaný odber a vypočítali odhad odberu v KWh, ktorú vynásobíme cenou za 1 KWh

- vypočítaný odber za mesiac: **527,40 KWh**

**527,40 KWh x 4,92 Sk = 2 595.-Sk s DPH**

- odber elektrickej energie servérom:

500 W/ 1 hod x 24 hodín x 30 dní x 4,92 Sk = **1 771.-Sk s DPH**

#### **Informačná služba a upratovanie**

- vychádzame z hrubých mesačných miezd zamestnancov, ktorí túto službu vykonávajú (vrátničky, upratovačky)

- taktiež vychádzame zo sumy, ktorú vypočítame ako náklad na upratovanie a informačnú službu na 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy aj so spoločnými priestormi :

4 bunky x 900.-Sk = 3 600.-Sk + 19% DPH = **4 284.-Sk s DPH**

Vypracovala: Gažúrová

Tel.:058/4881126

DOMOV MLÁDEŽE, Komenského 40, 4. poschodie

1  
D M

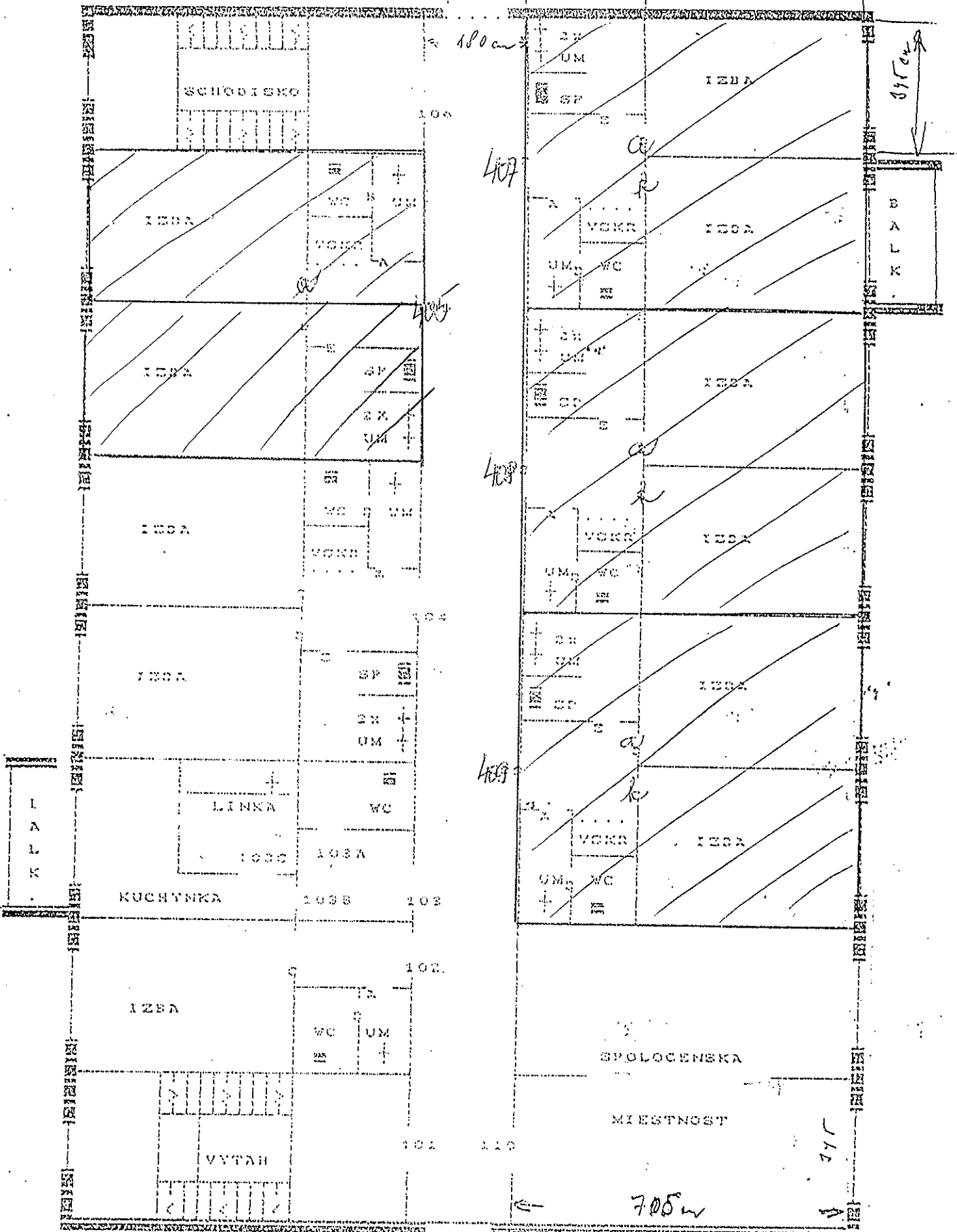
lexintlp. cis

495 cm

100 cm

180 cm

87 cm



*Handwritten signature*



## Kalkulácia nákladov faktúrovaných nájomcovi

Ceny energií na r.2007 sú určené našimi dodávateľmi médií. V kalkúlácii odberu energií je započítaná aj pomerná časť spoločných priestorov, ktorá je nájomcom užívaná v celkovej výmere **45 m<sup>2</sup>**

### Teplo a teplá voda

Cena za 1 GJ v r.2007 : 707,80 Sk s DPH

V r.2006 vyrobené teplo: 1 020 GJ

Vykurovacia plocha: 1 888 m<sup>2</sup>

$1\,020\text{ GJ} : 1\,888\text{ m}^2 = 0,54\text{ GJ}/1\text{ m}^2/1\text{ rok} : 12\text{ mesiacov} = 0,045\text{ GJ}/1\text{ mesiac}/1\text{ m}^2$

$249,12\text{ m}^2 \times 0,045\text{ GJ}/1\text{ mesiac}/1\text{ m}^2 \times 707,80\text{ Sk} = 7\,935.-\text{Sk s DPH}$

### Studená voda:

Cena za 1 m<sup>3</sup> studenej vody : 59,14 Sk s DPH

- priemerná potreba vody na 1osobu/1 mesiac = 1m<sup>3</sup>

$8\text{ osôb} \times 1\text{ m}^3 \times 59,14\text{ Sk} = 473.-\text{Sk s DPH}$

### Elektrická energia:

Cena za 1 KWh v r.2007: 5,24 Sk s DPH

- na základe počtu svietidiel a elektrických spotrebičov v prenajatých miestnostiach sme si vypočítali kvalifikovaný odber a vypočítali odhad odberu v KWh, ktorú vynásobíme cenou za 1 KWh (60KWh/1 kanceláriu + 40 KWh spoločné priestory + 7,4,KWh archív)

- vypočítaný odber za mesiac: **527,40 KWh**

$527,40\text{ KWh} \times 5,24\text{ Sk} = 2\,763.-\text{Sk s DPH}$

- odber elektrickej energie serverom:

$500\text{ W} / 1\text{ hod} \times 24\text{ hodín} \times 30\text{ dní} \times 5,24\text{ Sk} = 1\,886.-\text{Sk s DPH}$

$360\text{ KWh} \times 5,24\text{ Sk} = 1885.-\text{Sk s DPH}$

### Informačná služba a upratovanie

- vychádzame z hrubých mesačných miezd zamestnancov, ktorí túto službu vykonávajú (vrátničky, upratovačky)

- taktiež vychádzame zo sumy, ktorú vypočítame ako náklad na upratovanie a informačnú službu na 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy aj so spoločnými priestormi :

$4\text{ bunky} \times 900.-\text{Sk} = 3\,600.-\text{Sk} + 19\%\text{ DPH} = 4\,284.-\text{Sk s DPH}$

Vypracovala: Gažúrová  
Tel.:058/4881126

Záručná spoločnosť občianskeho hospodárstva  
Gancová Viera s. r. o.  
BRNO, REPUBLIKA