

109-09/2023

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

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ :

Meno a priezvisko : František Beregszászi
Dátum narodenia : 25.01.1955
Trvalý pobyt : Sokolany 216, 044 57 Haniska
Štátna príslušnosť : SR
Bankové spojenie: VUB
Číslo účtu: SK98 0200 0000 0012 7258 4251

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca : Stredná odborná škola techniky a služieb, Markušovská cesta 4, Spišská Nová Ves

Zastúpený: Ing. Vasil' Kolesár, riaditeľ školy
Sídlo: Markušovská cesta 4, 052 01 Spišská Nová Ves
IČO: 17078491
DIČ: 2020727082
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
číslo účtu: 7000189677/8180
IBAN : SK5981800000007000189677
Príspevková organizácia Košického samosprávneho kraja

(ďalej len "nájomca")

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

I. Právny stav predmetu nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v Obci Rudňany, na adrese Rudňany 5, vedených na LV č. 891, kat. územie Rudňany, a to :

- a) budova súp. č. 5, postavená na pozemku parc. č. 897,
- b) garáže súp. č. 523, postavené na pozemku parc. č. 885/7,
- c) pozemky parc. č. 885/6 o výmere 4292 m², parc. č. 885/7 o výmere 387 m², parc. č. 897 o výmere 1405 m².

(ďalej len „nehnuteľnosť“)

II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu, a to časť nehnuteľnosti uvedenej v článku I. tejto zmluvy v nasledovnom rozsahu :
 - a) nebytový priestor (terajšie kancelárie o výmere 193,2 m²) pozostávajúci z kancelárskych priestorov, umyvareň, šatňa, WC, nachádzajúci sa v budove súp. č. 5 na parc. č. 897
 - b) nebytový priestor (dielne) nachádzajúci sa v budove súp. č. 5 na parc. č. 897, o výmere 400 m² z celkovej výmery 4292 m²
 - c) pozemok par.č. 885/6 na ktorom sa nachádza spevnená plocha naľavo od budovy o výmere 1400 m² z celkovej výmery 4292 m²

predmet nájmu spolu o výmere 1993,2 m²

2. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Nájomca bude predmet nájmu užívať výlučne na potreby nájomcu, v súlade s účelom na aké sú dané priestory určené a v súlade s podmienkami určenými v tejto zmluve.

III. Doba nájmu a spôsob ukončenia zmluvného vzťahu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia v zmysle čl. VII. ods. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí :
 - a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) odstúpením od zmluvy z dôvodov podľa ust. § 679 a nasl. Občianskeho zákonníka,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu, ak nájomca :
 - a) užíva nebytové priestory v rozpore s podmienkami stanovenými v tejto zmluve,
 - b) neuhradí akúkoľvek splatnú pohľadávku prenajímateľa včas a riadne ani po predchádzajúcej výzve na jej úhradu,
 - c) prenechá prenajaté nebytové priestory do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - d) osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) napriek upozorneniu opakovane neuzamkne spoločné priestory,
 - f) neumožní prenajímateľovi vstup do prenajímaných priestorov za účelom kontroly plnenia tejto zmluvy,
 - g) bude vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy,
 - h) vykoná zmenu spôsobu využitia prenajatých priestorov bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
6. Nájomca je povinný prenajaté priestory vypratať a priestory protokolárne odovzdať prenajímateľovi v deň uplynutia výpovednej lehoty. V prípade omeškania s odovzdaním predmetu nájmu si prenajímateľ uplatní zmluvnú pokutu vo výške 1 percenta zo sumy nájmu, a to za každý deň omeškania.

IV. Nájomné - výška a jeho úhrada

1. Nájomné za predmet nájmu je zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v ods. 2 tohto článku.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu, ktorý je špecifikovaný v článku II. tejto zmluvy, je vo výške 600,00 € / mesiac.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platí sa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve.
4. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.

V. Služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Prenajímateľ nezabezpečuje pre nájomcu služby spojené s užívaním nebytových priestorov (el.energia, plyn, strážna služba, teplá/studená voda, odvoz odpadu a pod.).
2. Služby spojené s užívaním nebytových priestorov uhrádza nájomca priamo dodávateľom služieb.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný, spolu s potrebnými kľúčmi odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať vrátane vykonávania všetkých potrebných opráv a udržiavacích prác a zabezpečiť plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kontrolu stavu predmetu nájmu.
4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

VII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca je povinný strpieť vykonávanie kontroly nebytových priestorov prenajímateľom v prítomnosti nájomcu. Ak nájomca neposkytne dostatočnú súčinnosť, je prenajímateľ oprávnený vykonať kontrolu aj bez prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný rešpektovať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, najmä týkajúce sa bezpečnosti práce, protipožiarne predpisy, predpisy na úseku životného prostredia ako aj platné hygienické predpisy, ktoré si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.
4. Odo dňa prevzatia prenajatých priestorov preberá nájomca zodpovednosť za ich stav, vrátane stavu strojov a zariadení, ktoré sa v nich nachádzajú, z hľadiska protipožiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany pri práci. Nájomca je povinný zaistiť na vlastné náklady vykonávanie kontroly a revíziu týchto zariadení podľa právnych predpisov platných v tejto oblasti, ďalej preukázateľné preškolenie svojich pracovníkov o bezpečnosti práce a protipožiarnej ochrane v prenajatých priestoroch a v celom predmete nájmu a zaistiť ich dodržiavanie.
5. Nájomca je povinný dbať o vhodné zaistenie svojho majetku vneseného do prenajatých priestorov a je oprávnený urobiť vhodné opatrenia k jeho zabezpečeniu a zaisteniu, napr. výmenou vložky zámku k prenajatým priestorom a držať u seba kľúče od týchto priestorov. Jeden kľúč od prenajatých priestorov je povinný odovzdať nájomca prenajímateľovi v zapečatenej obálke pre prípad havárie.
6. Nájomca je povinný okamžite hlásiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu údajov týkajúcich sa mena, sídla, predmetu podnikania viazaného na predmet nájmu, povinností vo vzťahu k jednotlivým daniam a pod. a predložiť príslušné doklady, ktoré sa týkajú tejto zmeny.
7. Nájomca zodpovedá za akékoľvek škody na majetku prenajímateľa, ktoré spôsobil on, alebo osoby, ktoré sa zdržiavajú v prenajatých priestoroch a spoločných priestoroch s jeho súhlasom. Škodu je povinný nahradiť buď uvedením do pôvodného stavu a to po súhlase prenajímateľa, inak na výzvu prenajímateľa v peniazoch a v termíne prenajímateľom stanovenom.
8. Nájomca je povinný vykonávať, resp. zabezpečiť upratovanie a hygienickú očistu predmetu nájmu na vlastné náklady vrátane odpratávania snehu na chodníku pred prenajatým priestorom.
9. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne tým, že nájomca bez zbytočného odkladu neoznámí prenajímateľovi potrebu opráv prenajatých priestorov alebo neumožní ich vykonanie.
11. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa vykonávať alebo dať vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov či meniť spôsob ich využitia. Stavebné úpravy je možné vykonať len na základe písomného dodatku k tejto zmluve.
12. Nájomca nie je oprávnený prenajaté nebytové priestory dať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
13. Nájomca, ktorý vykonáva činnosť so zvýšeným požiarным nebezpečenstvom, musí mať spracované posúdenie požiarneho nebezpečenstva požiarным technikom.

VIII. Ostatné dojednania

1. Nájomca berie v súvislosti na vedomie, že touto zmluvou nie je oprávnený využívať reklamné plochy na nehnuteľnostiach prenajímateľa a využívanie voľných odstavných plôch na parkovanie.
2. V prípade záujmu nájomcu o prenájom huteľných vecí, tento prenájom bude riešený samostatnou zmluvou.
3. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 5a zákona 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 a o spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z nich každý má platnosť originálu. Prenajímateľ obdrží 1 rovnopis a nájomca obdrží 2 rovnopisy.
3. Akékoľvek zmeny či doplnky tejto zmluvy je možné urobiť iba písomným dodatkom tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy, najmä výpoveď a odstúpenie od tejto zmluvy si budú doručovať doporučenou zásielkou na adresy sídla uvedené v tejto zmluve alebo uvedené v oznámení o zmene sídla.
5. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
6. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Rudňanoch, dňa. 31.8.2023

STREDN
TECH
Ma
052 0