

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 1/2024

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **BETOSTAV s. r. o.**
sídlo: Dargovských hrdinov 118, Sečovce 078 01
zastúpený: Ing. Ján Magoč
IČO: 31700896
DIČ: 2020506290
číslo účtu: IBAN: SK20 200 0000 0034 9599 3756
bankové spojenie: VÚB, BANKA

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Spojená škola Kollárova 17, Sečovce
sídlo: Kollárova 17, 078 01 Sečovce
zastúpený: PaedDr. Michaela Štundová, MBA
IČO: 35568356
DIČ: 2022060238
číslo účtu: IBAN: SK3281800000007000226538
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

Čl. I

Predmet zmluvy

- 1 Prenajímateľom nehnuteľnosti – budovy na Ul. Dargovských hrdinov 118, 078 01 Sečovce, je **BETOSTAV s. r. o.** (ďalej prenajímateľ).
- 2 Predmetom tejto zmluvy („ďalej len zmluva“) je prenechanie priestorov v celkovej výmere 469,15 m², nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode a to na prízemí budovy o celkovej výmere 50 m², na 1. poschodí budovy o celkovej výmere 419,15 m². Predmetom tejto zmluvy sú aj vonkajšie plochy a to: odstavná plocha o celkovej výmere 280 m², odstavná plocha o celkovej výmere 495 m² a vonkajšia plocha-účel dvora k stavbe o celkovej výmere 775 m² .
- 3 Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č.1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II. Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať za účelom vykonávania výchovno-vzdelávacej činnosti žiakov Spojenej školy Kollárova 17, Sečovce, organizačnej zložky Stredná odborná škola – elokované pracovisko.

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 1/2024

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

v znení neskorších predpisov

Čl. III. Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v nasledujúcej výške :

Výška základného nájomného nebytového priestoru je 672,44 € /mesiac.

Plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru sú nasledovné :

- a) paušálna platba za dodávku tepla 387,05 EUR bez DPH, 464,46 € s DPH mesačne,
- b) paušálna platba za vodné a stočné 211,46 EUR bez DPH, 253,75 € s DPH mesačne,
- c) úhrada za elektrickú energiu podľa skutočne odobratého množstva na základe odpočtu z elektromeru

Počiatočný stav elektromeru: 8 450 kWh

Rekapitulácia:

Služby spolu /paušálna platba za dodávku tepla, paušálna platba za vodné a stočné/ :

598,51 € bez DPH/mesiac, 718,21 € s DPH/mesiac.

Základné nájomné : 672,44 €

2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada za nájomné a platby za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru /paušálna platba za dodávku tepla, paušálna platba za vodné a stočné/ je splatná po vystavení faktúry prenajímateľom, v lehote 14 dní od doručenia faktúry.

Elektrickú energiu bude prenajímateľ fakturovať mesačne, podľa aktuálnej ceny elektrickej energie, pozadu na základe odpočtu elektrickej energie vykonaného k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, pričom faktúra je splatná po vystavení faktúry prenajímateľom, v lehote 14 dní od doručenia faktúry.

3. Úhradu bude uskutočňovať nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 1/2024

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

v znení neskorších predpisov

Čl. IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 02. 2024 do 30. 04. 2024. Zmluvné ustanovenia nadobúdajú platnosť dňom podpísania zmluvy zmluvnými stranami a účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, písomnou výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami zmluvy, resp. nedodríava a porušuje ustanovenia zmluvy,
 - b) nájomca, alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj a poriadok v predmete nájmu,
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmene stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na užívanie v súlade s účelom nájmu,
 - c) prenajímateľ odovzdal predmet nájmu v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom nebolo dohodnuté inak.
4. Zmluvné strany si dohodli, že v prípadoch výpovede podľa bodu 2. písm. a), c), d), a podľa bodu 3. písm. a) a c) tohto článku je výpovedná lehota dva mesiace. V prípadoch výpovede podľa bodu 2. písm. b) a v zmysle bodu 3. písm. b) tohto článku je výpovedná lehota jeden mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany si dohodli, že v prípadoch výpovede podľa bodu 3. písm. a) b) c) tohto článku, je prenajímateľ povinný vrátiť časť nájomného, od začiatku plynutia výpovednej doby.

Čl. VI. Ďalšie ustanovenia

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 zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. bod 2 písmeno a) z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 1/2024

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

v znení neskorších predpisov

a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

3. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve. Pri neoznámení zmeny sídla zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu sídla nájomcu považuje za doručenie vrátane nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa nájomca o zásielke nedozvedel.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie tohto článku sa považuje za užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením čl. V. bod 2 písm. a) zmluvy.
7. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Bližší popis je stanovený v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a podobne takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv.
9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 1/2024

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

v znení neskorších predpisov

odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.

10. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
11. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do pôvodného stavu, a to s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1,
5. 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.
6. 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 Sečovciach dňa 31. 1. 2024

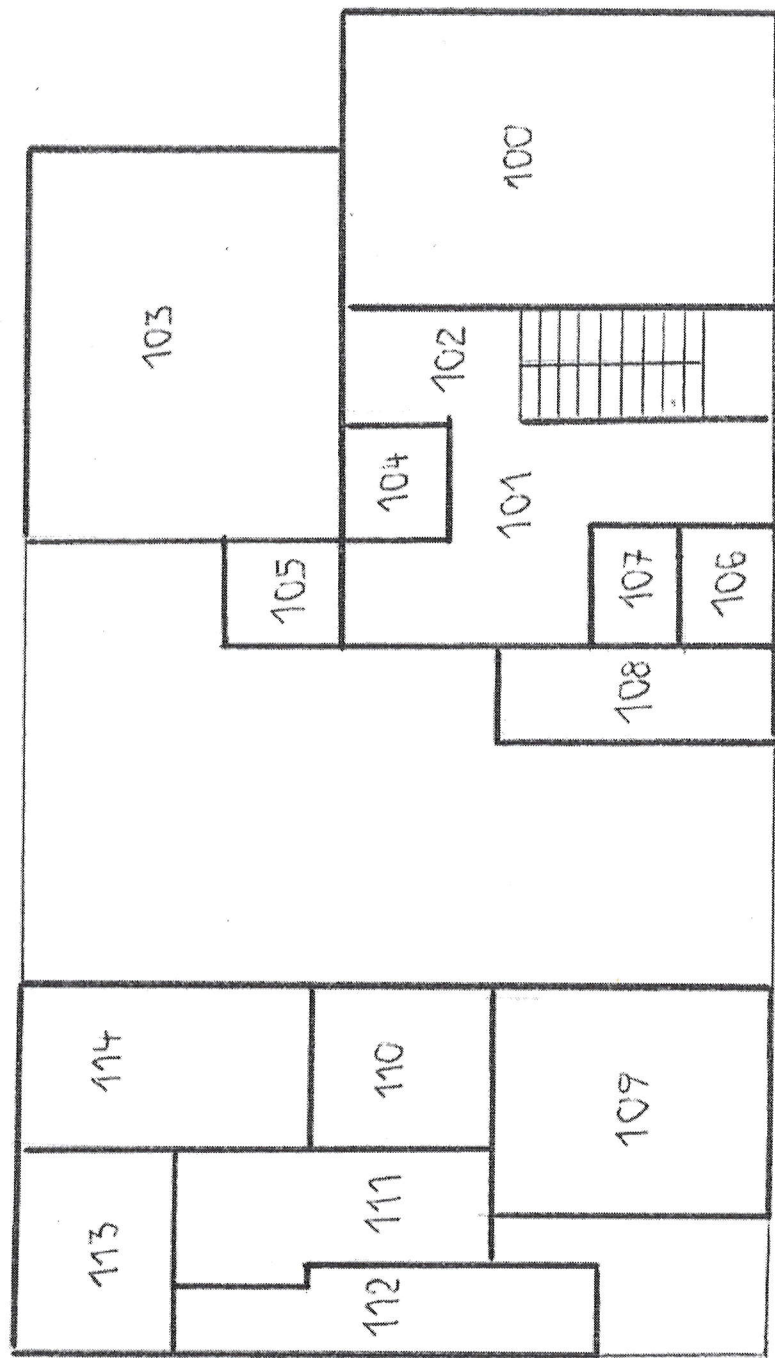
Za prenajímateľa:

V Sečovciach dňa 31. 1. 2024

Za nájomcu:

SCHEMA - PRIZEMIE

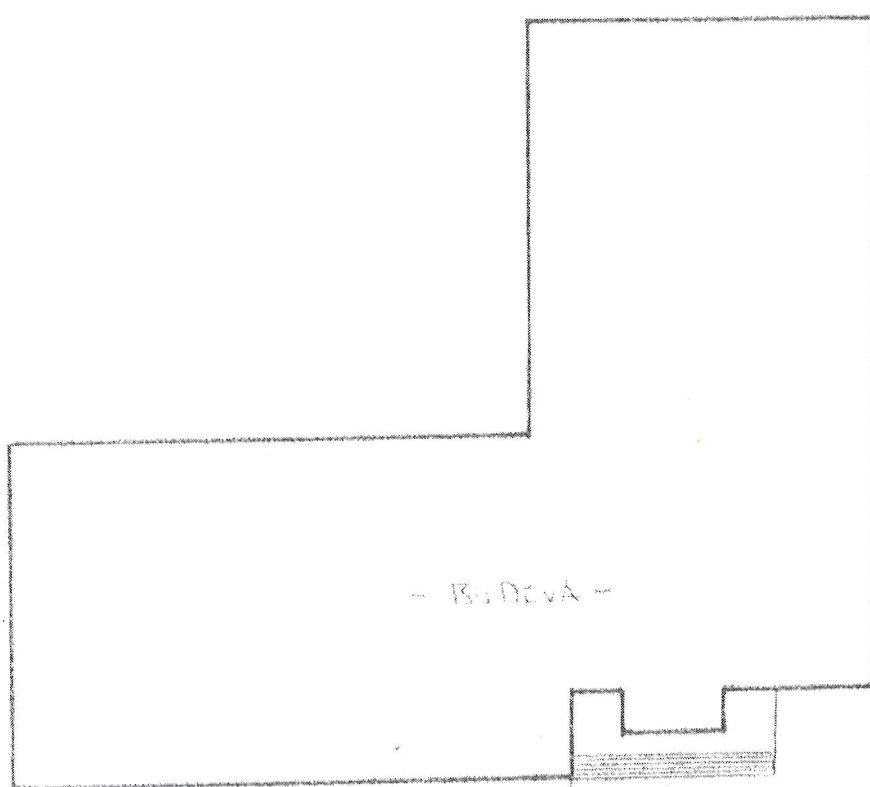
PRÍLOHA č.1



Č.M.	NÁZOV	PLOCHA	Č.M.	NÁZOV	PLOCHA	Č.M.	NÁZOV	PLOCHA
100	VSTUPNÝ VESTIBUL	50,00	105	SKLAD č.2	4,00	110	SKLAD č.3	6,25
101	VSTUPNÝ VESTIBUL	19,30	106	WC MUŽI	2,90	111	CHODBA	11,51
102	SCHODISKO, CHODBA	17,20	107	WC ŽENY	2,90	112	SKLAD č.4	7,41
103	MIESTNOSŤ č.1	39,20	108	CHODBA	9,90	113	MIESTNOSŤ č.3	13,86
104	SKLAD č.1	2,70	109	MIESTNOSŤ č.2	28,00	114	MIESTNOSŤ č.4	17,16

206	210	211	212	208	209	213		214
								200
201								
								202
							203	
							204	
							205	

[illegible]



A

VNKAJŠIA PLOCHA
ODSTAVNA PLOCHA = 280^m²

VOVNÁRŠIA PLOCHA - ODTAČNÁ PLOCHA - 495 m²

VOVNÁRŠIA PLOCHA - ÚČETNÁ PLOCHA K SÚVYBE - 775 m²

