

## Nájomná zmluva č. GZ4/03/SŠ-TEÚ/03/24

uzavretá v zmysle zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a „Zásad hospodárenia s majetkom BBSK“

medzi:

**Banskobystrický samosprávny kraj, Nám. SNP 23, 974 00 Banská Bystrica**

zastúpený: **Mgr. Ondrej Lunterom** - predsedom BBSK

v správe:

**Spojená škola, Štúrova 848, 962 12 Detva**

zriadená uznesením Zastupiteľstva BBSK č. 513/2004 zo dňa 18. augusta 2004

v zastúpení: **Ing. Jánom Melichom** – riaditeľom SŠ

Tel. kontakt: **045 / 5455773**

Bankové spojenie: **Štátna pokladnica, Bratislava** Číslo účtu: **7000392616/8180**

IBAN: **SK28 8180 0000 0070 0040 4605**

IBAN: **SK42 8180 0000 0070 0039 2616**

IČO: **37956205** DIČ: **2021879266**

(ďalej iba prenajímateľ)

**a**

**MEOS s.r.o.**

**Štúrova 1278, 962 12 Detva**

V zastúpení: **Jozef Ostrihoň, konateľ**

**Matúš Melich, konateľ**

Bankové spojenie: **OTP banka Slovensko, a.s.** č. účtu : **12554174/5200**

IBAN: **SK76 5200 0000 0000 1255 4174**

IČO: **46030506** DIČ: **2023212191** IČ DPH: **SK2023212191**

(ďalej iba nájomca)

### I.

#### Všeobecné ustanovenia a predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je **nájom nebytových priestorov**: výrobných, ostatných (viď. situačný plán – Príloha č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy) o celkovej výmere: **1 117,31m<sup>2</sup>** nachádzajúcich sa na: Spojenej škole, ul. Štúrova, súpisné číslo budovy 1278, 962 12 Detva, LV 4164 (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť vedľajšie náklady súvisiace s predmetom nájmu (za služby).
3. Zmluvné strany sa dohodli na predmete nájmu nebytových priestorov, ktoré budú nájomcom využívané výlučne na účely spojené s výkonom jeho podnikateľskej činnosti. Tento účel nájmu je nájomca povinný dodržať po celú dobu trvania nájmu.
4. Konkrétne sa jedná o priestory:
  - a) výrobné priestory so žeriavovou dráhou- výrobná hala (2) o výmere 834,35m<sup>2</sup>
  - b) brusiareň (7) : 59,34m<sup>2</sup>
  - c) ostatné priestory (prístupové chodníky 22 vo výrobnej hale) o výmere 123,62m<sup>2</sup>
  - d) parkovacie plochy a pozemky o výmere 100m<sup>2</sup>

## II.

### Cena nájmu

1. Nájomné za nebytové priestory na základe VO je stanovené vo výške:
  - a) výrobné priestory (2):  $834,35\text{m}^2 = 2\,055,00\text{€}$  mesačne
  - b) brusiareň (7):  $59,34\text{m}^2 = 75,00\text{€}$  mesačne
  - c) ostatné priestory (prístupové chodníky 22 vo výrobnej hale) :  $123,62\text{m}^2 = 104\text{€}$  mesačne
  - d) parkovacie plochy a pozemky:  $100\text{m}^2 = 42\text{€}$  mesačne
2. Nájomné vo výške **2 276,00€** je splatné **mesačne** do 15. dňa bežného mesiaca.
3. Nájomné a úhrada vedľajších nákladov v zmysle článku IV. sa považujú za zaplatené dňom pripísania v prospech účtov **č.7000404605/8180(nájomné) a č.7000392616/8180 (vedľajšie náklady)** vedených v Štátnej pokladnici Bratislava.
4. V prípade vyúčtovania a zistenia nedoplatku na úhradách sa nájomca zaväzuje tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť do 30 dní od zaslania písomnej výzvy nájomcovi. V prípade vzniku preplatku sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť nájomcovi preplatok v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľovi, prípadne si túto sumu môže prenajímateľ ponechať a bude vyúčtovaná po skončení nájmu.
5. Účastníci sa dohodli, že výška nájomného sa bude automaticky prispôsobovať vývoju inflácie, a to tak, že prenajímateľ je za trvanie nájmu vždy k 1.januáru príslušného roka, počínajúc rokom, ktorý je o 1 vyšší ako rok uzatvorenia zmluvy o prenájme, oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné o ročnú mieru inflácie na základe údajov Slovenského štatistického úradu, čo nájomca v plnom rozsahu akceptuje.

## III.

### Doba nájmu

1. Nájom je dojednaný na obdobie **od 1.4.2024 do 31.3.2025.**
2. Nájomný vzťah môže byť predĺžený nad dobu uvedenú v odseku 1 tohto Článku výlučne Dodatkom k tejto Nájomnej zmluve.

## IV.

### Účel nájmu

Nájomca si prenajíma priestor na strojné obrábanie kovových obrobkov.

## V.

### Úhrada vedľajších nákladov

1. Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, vodné, stočné a iné) nie je zahrnutá v cene nájomného a je určená nasledovne:
  - a) Spotrebovaná elektrická energia vo výrobných priestoroch plus elektrická energia v spoločných priestoroch sa určuje na základe meračov elektrickej energie ku poslednému dňu v mesiaci.
  - b) Vodné stočné sa určuje vo výške **3,50€/osoba/mesačne**
  - c) Odvedenie zrážkových vôd sa určuje na základe plochy a je vo výške **1,75€/m<sup>3</sup>**
  - d) Dodávka tepla pre UK sa určuje podľa prenájatej plochy a je fakturované firmou Bytes

2. Prenajíateľ si vyhradzuje právo jednostranným právnym úkonom v rozsahu zodpovedajúcom nárastu ceny vodného a stočného a elektrickej energie a v závislosti od skutočnej spotreby energií v predchádzajúcom kalendárnom roku primerane zvýšiť úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov, čo nájomca v plnom rozsahu akceptuje.
3. Kalkulácia nájomného a služieb – Príloha č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
4. V prípade neuhradenia faktúry v termíne splatnosti bude prenajíateľ fakturovať úroky z omeškania vo výške 0,03% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

## VI.

### Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 2 a 3. zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. Výpoveď sa považuje za doručenú aj v prípade, ak je adresovaná poštovou zásielkou na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy a druhá zmluvná strana si ju v odbernej lehote neprevezme alebo odmietne prevziať.
3. Prenajíateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
  - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
  - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajíateľa.
  - e) prenajíateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov,
  - f) Prenajíateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu v prípade využitia prenajatej plochy pre vlastné účely aj bez udania dôvodu, v tomto prípade je výpovedná doba 3 mesiace.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z..
5. Nájom sa skončí tiež písomnou dohodou zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu.

6. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.

7. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia.

## VII.

### Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ich na svoje náklady udržiavať. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu podľa svojich požiadaviek a potrieb, na čo nájomca podpisom na tejto zmluve udeľuje svoj výslovný súhlas a zaväzuje sa prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu bez obmedzenia za účelom kontroly zabezpečiť a umožniť.
2. Prenajímateľ odovzdá priestory na prenájom nájomcovi formou preberacieho protokolu, kde sa vyznačia prípadné nedostatky. Nájomca po skončení nájmu odovzdá priestory prenajímateľovi formou preberacieho protokolu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu na hnutelných veciach vnesených nájomcom do nebytového priestoru, spôsobenú ich stratou, zničením alebo poškodením v dôsledku krádeže alebo lúpeže, iným zavinením nájomcu alebo tretej osoby. Pre tieto prípady je nájomca povinný si svoj majetok poistiť.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu spôsobené vyššou mocou, prípadne prerušením dodávok energií zo strany dodávateľov energií v priestoroch prenajímateľa alebo haváriách na technologických zariadeniach prenajímateľa .
5. Nájomca je povinný si svoj majetok poistiť proti škodám spôsobených vyššou mocou, prípadne proti škodám z dôvodu prerušenia energií zo strany dodávateľov energií.
6. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
7. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatých priestoroch, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
9. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať upratovanie a bežnú údržbu prenajatých nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru v prenajatom sektore, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu ich vykonanie.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do podnájmu inej osobe .

12. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody, spôsobené zavineným konaním nájomcu, sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
13. Nájomca je povinný si v prípade úprav na nebytových priestorov vyžiadať vopred písomný súhlas prenajímateľa.
14. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch predpisy zákona o odpadoch, pravidlá BOZP a PO vyplývajúce z platných právnych noriem, t.j. Zákon NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, vyhláška MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, Zákon NR SR č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov. Zároveň je povinný udržiavať priechodnosť chodníkov.
15. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
16. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu v akýkoľvek deň alebo hodinu počas platnosti tejto Nájomnej zmluvy.
17. Nájomca nemôže zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno, dať tento do nájmu, podnájmu alebo výpožičky alebo zaťažiť akýmkoľvek právom tretej osoby.
18. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi tri mesiace vopred pripájanie ďalších strojov, ktoré chce umiestniť v prenajatých priestoroch, a to z dôvodu plánovania odberu elektrickej energie.
19. Nájomca je povinný na svoje náklady v meste odberu elektrickej energie zriadiť na tomto odbernom mieste merač elektrickej energie na základe, ktorého bude možné určiť spotrebovanú elektrickú energiu.
20. Nájomcovi sa určuje zriadenie odberného miesta na zbernici č. RMO 1.1, RMO 1.2
21. Ak ku dňu ukončenia nájmu nájomca neodstráni všetky hnutel'né veci, ktoré vniesol do nebytových priestorov, a to ani po dodatočnej výzve prenajímateľa v lehote 15 dní, je prenajímateľ oprávnený všetky tieto veci buď premiestniť do iných priestorov na náklady nájomcu alebo ich ponechať v nebytovom priestore. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody, ktoré na týchto veciach nájomcovi vzniknú.
22. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu dodržiavať zákaz fajčenia, alkoholických nápojov a iných omamných a psychotropných látok. Rovnako sa nájomca zaväzuje, že bude dodržiavať zákaz vodenia zvierat.
23. Nájomca sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude narúšať činnosť ostatných užívateľov priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti.
24. Nájomca sa zaväzuje že si zabezpečí na vlastné náklady všetky revízne správy tých elektrických zariadení, ktoré umiestnil, uskladnil resp. doniesol do Predmetu nájmu.

## VIII.

### Závěrečné ustanovenia

1. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto Zmluve sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
  2. Túto Zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných dodatkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou s výnimkou čl. IV. odseku dva. Písomný dodatok musí byť očíslovaný.
  3. Účastníci si Zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
  4. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú pri spracúvaní údajov vyplývajúcich z tejto Nájomnej zmluvy dodržiavať ustanovenia zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
  5. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, pričom dva rovnopisy sú určené Prenajímateľovi a jeden rovnopis Nájomcovi.
  6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu poslednou zo Zmluvných strán a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
- Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú tieto prílohy:


Príloha č.1 - Situačný nákres

Príloha č.2 - Kalkulácia nájomného a služieb


V Detve, dňa 31.03.2024

V Detve, dňa 28.03.2024

SPOJENÁ ŠKOLA  
Štúrova 848  
962 12 DETVA

  
.....  
**Ing. Ján Melich**  
riaditeľ Spojenej školy v Detve

MEOS, s.r.o.  
ŠTÚROVA 1278  
962 12 DETVA  
IČO: 46 030 506 DIČ: 2023212191  
IČ DPH: SK2023212191

  
.....  
**Matúš Melich, Jozef Ostrihoň**  
konateľ

**Príloha č. 2 Kalkulácia nákladov k Zmluve č. GZ4/03/SŠ-TEÚ/03/24**

1. Cena nájmu za nebytové priestory ..... **2 276,00 € mesačne**
- a) výrobné priestory (2):  $834,35\text{m}^2 = 2\,055,00 \text{ € mesačne}$
  - b) brusiareň (7):  $59,34\text{m}^2 = 75 \text{ € mesačne}$
  - c) ostatné priestory (prístupové chodníky 22 vo výrobnjej hale):  $123,62\text{m}^2 = 104 \text{ € mesačne}$
  - d) parkovacie plochy a pozemky:  $100\text{m}^2 = 42,00 \text{ € mesačne}$
2. Služby.....**162,88 € mesačne**
- a) teplo – fakturované firmou BYTES s.r.o. Detva
  - b) zrážková voda (podiel podľa prenajatej plochy):  
 $1\,180,6\text{m}^2 \times 0,7350\text{koef.} = 867,74\text{€} \times 1,75\text{€/m}^3 (1,4629 \times 1,2 = 1,7555 = 1,75) =$   
 $1518,55\text{€/rok} : 12 = 126,55\text{€} / \text{mesačne}$
  - c) vodné a stočné v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 397/2003 Z. z pre prevádzky  
(WC, umývadlá a tečúca teplá voda s možnosťou sprchovania -16,4m<sup>3</sup> /rok):  
 $16,4\text{m}^3 / 365 * 21 \text{ prac. dní} * 11 \text{ osôb} = 10,38\text{m}^3 \times 3,50\text{€/m}^3 = 36,33 \text{ € /mesačne}$
  - d) dodávka elektrickej energie:  
podľa skutočne nameraného množstva na jednotlivých meračoch x cena fakturovaná  
dodávateľom MAGNA ENERGIA, a. s.

