

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 01/2011

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Spojená škola Kollárova 17, Sečovce
sídlo:	Kollárova 17, 078 01 Sečovce
zastúpený:	Ing. Milan Leškanič, riaditeľ školy
IČO:	35568356
DIČ:	2022060238
číslo účtu:	7000226546/8180
bankové spojenie:	Štátna pokladnica Bratislava

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:	Jozef Varga
sídlo/ miesto podnikania	SNP 819/15, 078 01 Sečovce
zastúpený:	Jozef Varga
IČO:	43544487
DIČ:	Sk1011614280
číslo účtu:	9606201/5200
bankové spojenie:	OTP banka, pobočka Sečovce
zapísaný v Živnostenskom reg. OÚ Trebišov, č. živnostenského registra	870-11439

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

- Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy Telocvičňa so súpisným číslom 448, nachádzajúcej sa na ulici Kollárovej č. 17 v Sečovciach, na pozemku s parcelným číslom 581/5, ktorá je evidovaná Správou katastra Trebišov v liste vlastníctva č. 3541, kat. územie Sečovce, obec Sečovce, okres Trebišov. Prenajímateľ je na základe Zmluvy o zverení nehnuteľného majetku do správy č. SN – 9/2005 zo dňa 14.12.2005 oprávnený uvedenú nehnuteľnosť prenajímať a to aj spoluvlastnícky podiel Mesta Sečovce na základe listu zo dňa 6.12.2010
- Predmetom tejto zmluvy („ďalej len zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
 - nebytový priestor – miestnosť bufetu o výmere 22,56 m² na prízemí budovy Telocvičňa
 - nebytový priestor – časť sociálneho zariadenia o výmere 1,21 m² na prízemí budovy Telocvičňa
 - nebytový priestor – časť vestibulu o výmere 5 m² na prízemí budovy Telocvičňa,(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
- Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II.
Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na účel školského bufetu pre žiakov a zamestnancov školy. Prenajatý nebytový priestor sa bude využívať ako školský bufet iba počas obdobia od 01.09. bežného roka do 30.06. nasledujúceho roka.

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 :

a) Nájomné

prenajatá plocha – miestnosť bufetu	22,56 m ²
cena	23,910 € / m ² / ročne
ročné nájomné	539,41 € / ročne
mesačné nájomné	44,95 € / mesačne
prenajatá plocha – časť sociálneho zariadenia	1,21 m ²
cena	15,936 € / m ² / ročne
ročné nájomné	19,28 € / ročne
mesačné nájomné	1,61 € / mesačne
prenajatá plocha – časť vestibulu	5,00 m ²
cena	15,936 € / m ² / ročne
ročné nájomné	79,68 € / ročne
mesačné nájomné	6,64 € / mesačne
Nájomné spolu	638,37 € / ročne 53,20 € / mesačne

b) Služby

paušálna platba za teplo a TUV	155,07 € / ročne 15,51 € / mesačne
paušálna platba za vodné a stočné podľa smernej ročnej spotreby vody podľa vyhlášky Min. životného prostredia SR č. 397/2003 Z.z.	116,63 € / ročne 11,66 € / mesačne
paušálna platba za odvoz komunálneho odpadu	4,27 € / ročne 0,43 € / mesačne
úhrada za elektrickú energiu podľa skutočne odobratého množstva na základe odpočtu z elektromeru - počiatočný stav elektromeru: 87 313 kWh	
Služby spolu (bez elektrickej energie)	275,97 € / ročne 27,60 € / mesačne

2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä dodávka médií (vody, tepla a elektrickej energie), ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby, resp. platby za skutočne odobraté množstvo podľa odpočtu z merača.
(ďalej len „služby“).
3. Pri určení výšky úhrad za jednotlivé služby, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače tepla, vody, preto si dohodli spôsob jej výpočtu. Pri výpočte spotreby tepla je rozhodujúca prenajatá plocha nebytových priestorov. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Elektrickú energiu bude prenajímateľ fakturovať mesačne pozadu na základe odpočtov elektrickej energie, vykonaného k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, pričom faktúra je splatná k 20. dňu kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom prenajímateľ vykonal odpočty.
5. Nájom a služby sa budú fakturované mesačne za obdobie od 01.09. bežného roka do 30.06. nasledujúceho roka. V období letných prázdnin, kedy školský bufet nebude v prevádzke sa nájom a služby nebudú fakturovať.
6. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
7. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10 % dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Nájomné za 1 m² vyjadrené v euro bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovaným rozpisom služieb podľa bodu 1. písm. b), čl. III. tejto zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluvné ustanovenia nadobúdajú platnosť dňom podpísania zmluvy zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.02.2011.

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. nedodržiava a porušuje ustanovenia zmluvy,
 - b) nájomca po dobu viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrad podľa čl. III. zmluvy,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj a poriadok v predmete nájmu,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmene stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) strati 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), e) 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 sa dohodli, že zmluvu možno písomne vypovedať aj bez udania dôvodu, tak zo strany nájomcu ako aj zo strany prenajímateľa. V prípade výpovede podľa tohto bodu je výpovedná lehota tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy. Zmluva sa zrušuje ku dňu odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
7. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov nájom tiež zaniká:
- a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
 - c) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.

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 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 požiarmi 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 vrátaním 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 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.

ČI. 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 Košický samosprávny kraj, jeden pre prenajímateľa a jeden 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,
 - b) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 7 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa 19.01.2011.
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 24.01.2011

V Sečovciach dňa 24.01.2011

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Spojená škola
Kollárova 17, Sečovce

Ing. Milan Leškanič
riaditeľ školy

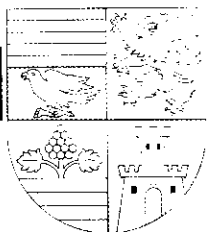
Jozef VARGA
NP 819/15, 078 01 Sečovce
IČO: 43 54 44 87
e-mail: dodo78@post.cz

Jozef Varga

**Príloha č.1 k Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 01/2011 - Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu -
Telocvičňa - Prizemie**

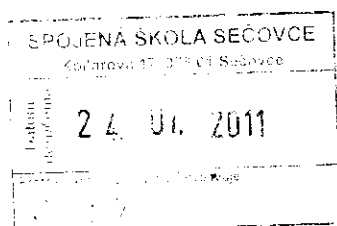
Gymnastická telocvičňa				Sauna oddychová miestnosť		Sauna potnica -		WC ženy		WC muži		Kabin net	Strojovňa Luk			
				Sauna ochladzovňa												
				Sklad -		Sauna - predsieň	Sauna		Kancelária správcu		WC muži predsieň		Rozvážače			
Sklad -		Fitnesscentrum -		Chodba										Vestibu		Závetrie
Stolnotenisová hala -		Šatňa		Umyváreň		Šatňa		Umyváreň		Šatňa		Kabinet učiteľov s umývárkami a WC				

- priestory prenajaté pre Jozefa Vargu



KOŠICKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ

Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice



Váš list číslo zo dňa

Naše číslo
2156 2010-RU17

Vybavuje/linka
Mgr.Jarušínská/269

Košice
24.1.2011

Vec

Schválenie nájomnej zmluvy

Dňa 20.12.2010 bol odborom školstva Úradu Košického samosprávneho kraja listom predložený na schválenie návrh **Zmluvy o nájme nebytového priestoru č.01/2011** s prílohami.

Predmetná zmluva bude uzavretá medzi Vami ako prenajímateľom a Jozefom Vargom, s miestom podnikania SNP 819/5, Sečovce ako nájomcom.

Predmet nájmu – nebytový priestor – miestnosť bufetu o celkovej ploche 22,56 m², sociálne zariadenie o celkovej ploche 1,21 m², časť vestibulu o celkovej ploche 5m². Účelom nájmu je zriadenie a prevádzkovanie bufetu pre žiakov a zamestnancov.

Podľa ustanovenia § 7 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja **schvaľujem** uzatvorenie Zmluvy o nájme nebytového priestoru, ktorá je prílohou tohto listu.

Po podpísaní každej zmluvy zmluvnými stranami žiadame, aby ste v lehote 3 dní od schválenia návrhu zmluvy zaslali originál a kópiu zmluvy v jednom vyhotovení na adresu:

Košický samosprávny kraj
Odbor školstva – Úrad Košického samosprávneho kraja
Nám. Maratónu mieru 1
042 66 K o š i c e

S pozdravom

JUDr. Zdenko Trebuľa
predseda