

Zmluva o o nájme nebytového priestoru č. 01/2013

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

v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: SONaP Sečovce s. r. o.
sídlo: Kochanovská 327 Sečovce 078 01
zastúpený: Ján Kmeť
IČO: 36 583 995
DIČ: 2021875361
číslo účtu: ---
bankové spojenie: TATRA BANKA

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Spojená škola Kollárova 17, Sečovce
sídlo: Kollárova 17, 078 01 Sečovce
IČO: 35568356
DIČ: 2022060238
číslo účtu: ---
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

Čl. I

Predmet zmluvy

- 1 Vlastníkom nehnuteľnosti – budovy na Obchodnej 164, 078 01 Sečovce, je **SONaP Sečovce s. r. o.** (ďalej prenajímateľ), so sídlom Kochanovská 327, 078 01 Sečovce.
- 2 Predmetom tejto zmluvy („ďalej len zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to: a to celé prízemie budovy o celkovej výmere 286,68 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 o nájme nebytového priestoru č. 01/2013

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

v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: SONaP Sečovce s. r. o.
sídlo: Kochanovská 327 Sečovce 078 01
zastúpený: Ján Kmeť
IČO: 36 583 995
DIČ: 2021875361
číslo účtu: --
bankové spojenie: TATRA BANKA

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Spojená škola Kollárova 17, Sečovce
sídlo: Kollárova 17, 078 01 Sečovce
IČO: 35568356
DIČ: 2022060238
číslo účtu:
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

Čl. I

Predmet zmluvy

- 1 Vlastníkom nehnuteľnosti – budovy na Obchodnej 164, 078 01 Sečovce, je **SONaP Sečovce s. r. o.** (ďalej prenajímateľ), so sídlom Kochanovská 327, 078 01 Sečovce.
- 2 Predmetom tejto zmluvy („ďalej len zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to: a to celé prízemie budovy o celkovej výmere 286,68 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 o nájme nebytového priestoru č. 01/2013

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 255,83 EUR bez DPH za mesiac.

Plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru sú nasledovné :

- | | |
|--|-----------------------------|
| a) paušálna platba za dodávku tepla | 159,35 EUR bez DPH mesačne, |
| b) paušálna platba za vodné a stočné | 131,20 EUR bez DPH mesačne, |
| c) paušálna platba za elektrickú energiu | 160,54 EUR bez DPH mesačne, |
| d) paušálna platba za upratovanie | 275,00 EUR bez DPH mesačne, |
| e) paušálna platba za odvoz komunálneho odpadu | 0,20 EUR bez DPH mesačne. |

Nájomné a služby spolu: 982,12 € bez DPH/mesiac, 1 178,54 € s DPH/mesiac.

2. Nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru nájomca uhradí vopred v mesiaci august 2013 **v celkovej výške 23 570,88 € bez DPH, 28 285,06 € s DPH** (za 2 roky), čo predstavuje 11 785,44 € bez DPH/rok, 14 142,53 € s DPH/rok.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada je splatná po vystavení faktúry prenajímateľom, v lehote 14 dní od doručenia faktúry.
4. Úhradu bude uskutočňovať nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Čl. IV. Doba nájmu

1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 08. 2013 do 01. 08. 2015. Zmluvné ustanovenia nadobúdajú platnosť dňom podpísania zmluvy zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01. 08. 2013.

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. nedodrížiava a porušuje ustanovenia zmluvy,

Zmluva o o nájme nebytového priestoru č. 01/2013

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

v znení neskorších predpisov

- 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 nájomca 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 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.

Zmluva o o nájme nebytového priestoru č. 01/2013

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

v znení neskorších predpisov

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 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.

Zmluva o o nájme nebytového priestoru č. 01/2013

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

v znení neskorších predpisov

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 15. 07. 2013

V Sečovciach dňa 15. 07. 2013

Za prenajímateľa:

SONaP Sečovce s.r.o.
Kochanovska 327
078 01 Sečovce [1]

Ján Kmet'
konateľ

Za nájomcu:

Ing. Milan Leškanič
riaditeľ školy

Výpočtový list k nájomnej zmluve č. 01/2013
Spojená škola Kollárova 17, Sečovce-Elokované pracovisko

Nájomné

Miestnosť	Plocha v m ²	Ročné nájomné za 1 m ² v €	Ročné nájomné v €	Mesačne nájomné v € (rok/12)
Učebňa 1	52,40	12,000	628,80	52,40 €
Učebňa 2	28,60	12,000	343,20	28,60 €
Učebňa 3	80,40	12,000	964,80	80,40 €
Miestnosť - upratovačka	2,70	12,000	32,40	2,70 €
Sociálne zariadenie 1	2,00	6,000	12,00	1,00 €
Sociálne zariadenie 2	4,90	6,000	29,40	2,45 €
Sociálne zariadenie 3	3,60	6,000	21,60	1,80 €
Šatňa č. 1	5,50	12,000	66,00	5,50 €
Šatňa č. 2	9,64	12,000	115,68	9,64 €
Chodba	9,20	6,000	55,20	4,60 €
Vstupná pergola	42,00	6,000	252,00	21,00 €
Kabinet 1	5,80	12,000	69,60	5,80 €
Kabinet 2	19,80	12,000	237,60	19,80 €
Sklad	20,14	12,000	241,68	20,14 €
Nájomné spolu	286,68	138,00	3 069,96	255,83
Nájomné v Sk			92 485,61	7 707,13

Služby

Platba za vodné a stočné	Počet stalých osôb nájomcu	7
	Priemerný prepočítaný ročný počet žiakov v šk. r. 2013/2014	63
	Počet osôb spolu	70
	Smerná ročná spotreba vody v m ³ na 1 osobu (podľa vyhlášky č. 397/2003 , príloha č.1, bod 8 b) - 7 m ³ /200 prac.dni x 251 prac.dni	8,785
	Ročné spotreba vody v m ³	614,95
	Cena za vodné a stočné	2,56 €
	Ročné náklady na vodné a stočné	1 574,27 €
	Mesačné náklady na vodné a stočné	131,19 €
Platba za teplo	Prenajatá plocha v m ²	286,68
	Ročné náklady na teplo za 1 m ² v € za rok 2012	6,67
	Ročné náklady na teplo za prenajatú plochu	1 912,15 €
	Mesačné náklady na teplo za prenajatú plochu	159,35 €
Platba za elektrickú energiu	Prenajatá plocha v m ²	286,68
	Ročné náklady za elektrickú energiu za 1m ² v € za rok 2012	6,72
	Ročné náklady za elektrickú energiu v € za rok 2012	1 926,50
	Mesačné náklady na energiu za prenajatú plochu	160,54

Služby spolu (bez upratovania)	Ročne	Mesačne
	5 412,92 €	451,08 €
	163 069,63 Sk	13 589,14 Sk

Nájomné a služby spolu	Ročne	Mesačne
	8 482,88 €	706,91 €
	255 555 Sk	21 296 Sk

Upratovanie a údržba priestorov	Mesačná mzda upratovačky	353,00
	Ročná mzda upratovačky	4 236,00
	Ročné odvody za upratovačku 35,2 %	1 491,07
	Ročné náklady na čistiace potreby na budovu	872,00
	Ročné náklady spolu	6 599,07
	Podlahová plocha budovy	573,36
	Ročné náklady na upratovanie na 1 m ² v	11,51
	Prenajatá plocha	286,68
	Ročné náklady na upratovanie za prenajaté spoločné priestory	3 299,54 €
	Mesačné náklady na upratovanie prenajatých	274,96
Odvoz komunálneho odpadu	Ročné náklady na vývoz komunálneho odpadu	220,35
	Počet osôb	90,00
	Náklady na 1 osobu	2,45
	Ročné náklady na odvoz odpadu pre	2 155,65