Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 01/02/2019

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

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	**Stredná odborná škola-Szakközépiskola**
sídlo:	Rákocziho 23 077 01 Kráľovský Chlmec
zastúpený:	Ing. Beňo Ivan – riaditeľ školy
IČO:	35568330
DIČ:	2022049018
IČ DPH:	-
číslo účtu:	SK3781800000007000227418
	SK2281800000007000227397
bankové spojenie:	Štátna pokladnica Bratislava
zapísaná v :	Zriaďovacia listina KSK č. 1823/2010-RU17/30388 zo dňa 14.10.2010

(ďalej len „prenajímateľ")

Nájomca:	**BKS Úspech, s.r.o.**
Sídlo/ miesto podnikania	Čierny chodník 29/1 , 831 07 Bratislava
zastúpený:	Ing. Pavol Kmeť
IČO:	35768746
IČ DPH:	SK2020232357
DIČ:	2020232357
číslo účtu:	IBAN: SK8911000000002627007416
bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
zapísaný :	Obchodný register súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vl.č. 19265/B

(ďalej len „nájomca")

Čl. I.
Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy „C" , nachádzajúcej sa na ulici Rákocziho č.23 v Kráľovskom Chlmci, na pozemku s parcelným číslom 1002, ktorá je evidovaná Správou katastra v Trebišove v liste vlastníctva 1912 , kat. územie Kráľovský Chlmec, obec Kráľovský Chlmec, okres Trebišov.
   Prenajímateľ je na základe Zmluvy o zverení nehnuteľného majetku do správy č. zo dňa 26.03.2015 a jej dodatkov oprávnený uvedenú nehnuteľnosť prenajímať.

2. Predmetom tejto zmluvy („ďalej len zmluva") je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
-nebytové priestory **o výmere 113 m²** na 1. poschodí, miestnosť č. 25.
(ďalej len „predmet nájmu") do nájmu nájomcovi.

3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 2 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II.
Účel nájmu

Účelom nájmu je využitie v rámci aktivity „Bilancia kompetencií" na účely administratívnych a školiacich činností.

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 vo výške uvedenej v prílohe č. 1 tejto zmluvy, výška úhrad za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov je rovnako uvedené v tejto prílohe.

2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
   a) dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie a plynu),
   b) za náklady prevádzkovej réžie sa považujú najmä náklady na povinné revízie rozvodov plynu, bleskozvodov , hasiacich prístrojov, komínov, protipožiarne hydranty, poistenie majetku a dane z nehnuteľnosti a upratovanie.
   (ďalej len „služby").

3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli spôsob jej výpočtu. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch je dohodnutá ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

4. **Celková výška úhrady za prenajaté priestory je 369,16 €.**

5. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za prenajaté priestory nájomca prevedie na základe 2 faktúr vystavených prenajímateľom ku koncu posledného dňa trvania prenájmu, s lehotou splatnosti faktúr 14 dní nasledovne :

   - nájomné 158,18 €
     IBAN:SK2281800000007000227397
   - spotreba energií a správna réžia 210,98 €
     IBAN:SK3781800000007000227418

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 aktualizovanou prílohou č. 1 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV.
Doba nájmu

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že zmluva o nájme priestorov sa uzatvára na jednotlivé dni podľa harmonogramu aktivít – nižšie:

01.2.2019	04.03.2019	05.04.2019
04.2.2019	05.03.2019	08.04.2019
05.2.2019	06.03.2019	
06.2.2019	07.03.2019	
11.2.2019	11.03.2019	
12.2.2019	12.03.2019	
25.2.2019	13.03.2019	
26.2.2019	14.03.2019	
27.2.2019	21.03.2019	
28.2.2019	22.03.2019	

t.j. na 22 dní

Čl. V.
Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu na ktorú je zmluva uzavretá.
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, 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. 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.
5. 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,

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 doručenú vrátením 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. 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.
8. 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.
9. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
10. 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 troch rovnopisoch, z ktorých sú určené dva 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) rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 1,
   b) pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 2,
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.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcom po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Kráľovskom Chlmci dňa 30.1.2019 V Kráľovskom Chlmci dňa 30.1.2019

Za prenajímateľa:

[redacted]

Ing. Ivan Beňo
Riaditeľ školy

Za nájomcu:

[redacted]

Ing. Pavol Kmeť
konateľ

BKS Úspech, s.r.o.
SPOLOČNOSŤ PORADCOV A KONZULTANTOV
Čierny chodník 29/1, 831 07 Bratislava
IČO: 35768746 IČDPH:SK2020232357

Príloha č. 1

1. Cenový výmer k Nájomnej zmluve

			€
Nájom nebytového priestoru	113 m^2	23,23 €/m2	2 624,99
Ostatné priestory			
Spotreba elektrickej energie:			477,99
Spotreba vody:			336,86
Spotreba tepla a teplej vody:			
Spotreba plynu:			1 554,05
Prenájom drobného majetku (vybavení, zariadení a náradia)			
Pomerná časť nákladov na prevádzku a údržbu spoločných priestorov, prislúchajúca nájomcovi (rovným dielom, *podľa výmery prenajatej podlahovej plochy) (*)*			1 130,20
Celkové náklady správnej réžie detailný rozpis v účtovnej evidencii			
Pomerná časť nákladov správnej réžie, prislúchajúca nájomcovi (rovným dielom, *podľa výmery prenajatej podlahovej plochy)*			
Spolu :			**6 124,09**

t.j. **nájomné** **7,19 €/deň x 22 dní = 158,18 €**
základné služby **9,59 € /deň x 22 dní = 210,98 €**
spolu **369,16 €**

(*)
Náklady prevádzkovej réžie :

- revízie plynových spotrebičov	55,83 €
- revízie elektrozariadení	43,75 €
- revízie hasiacich prístrojov	48,51 €
- revízie komínov	22,30 €
- odvoz smetia	29,62 €
- ostatné služby	62,01 €
- opravy a údržby	74,38 €
- upratovanie	793,80
S p o l u	1 130,20 €