

Zmluva č. 7 / 2014 N

o nájme kancelárskych priestorov uzavretá v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov a Zásad hospodárenia s majetkom
Banskobystrického samosprávneho kraja.

uzavretá medzi zmluvnými stranami (ďalej len „*zmluvné strany*“):

Stredná odborná škola v Želovciach

IČO: 37890191

Ul. Klementa Gottwalda č. 70/43, 991 06 Želovce,

Štatutárny zástupca : Ing. Andrea Ďuricová, riaditeľka školy

Bankové spojenie : Štátna pokladnica Bratislava

Číslo účtu : 7000393993 / 8180 IBAN: SK14 8180 0000 0070 0039 3993

ďalej len „*prenajímateľ*“

a

Firmou : ***ABG Želovce s. r. o.***

IČO: 34131531

M. R. Štefánika 2393, 075 01 Trebišov,

Štatutárny zástupca : Gerhard Braunstorfer, konateľ

Bankové spojenie: Tatra banka a.s.

Č. účtu: 2622106052/1100 IBAN: SK11 1100 0000 0026 2210 6052

ďalej len „*nájomca*“

Článok I.

predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, jednej prízemnej miestnosti v budove telocvične SOŠ Želovce, o podlahovej ploche 27 m² a ostatné plochy, chodba 12,8 m² a sociálne zariadenie WC + umýváreň a sprcha o výmere 2 x 6,35 m², spolu 12,7 m², celková prenajímaná podlahová plocha spolu je 52,5 m².

Budova sa nachádza v katastrálnom území Želovce, zapísaná je na liste vlastníctva č. 512 pod súpisným číslom 86.

Prenajímateľ prenajíma *nájomcovi* uvedené priestory a *nájomca* sa zaväzuje za predmet zmluvy platiť nájomné a hradiť vedľajšie náklady.

Prenajaté priestory budú slúžiť ako *kancelárske priestory* pre činnosť firmy „*ABG Želovce s. r. o.*“.

Článok II.

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú** od 1.9.2014 do 31.8.2015.

Článok III.

V ý š k a n á j o m n é h o

Ročné nájomné je 10,50 EUR/m² za všetky priestory, za umiestnenie firemnej tabule na budove SOŠ Želovce do rozmeru 1,5 m² 12,00 EUR .

Ročné nájomné je $52,5 \text{ m}^2 \times 10,50 \text{ EUR/m}^2 + 12,00 = 563,25 \text{ EUR}$.

Mesačné nájomné je $1/12 = 46,94 \text{ EUR}$.

Prenajímateľ vystaví vždy začiatkom príslušného mesiaca faktúru za nájomné a úhradu vedľajších nákladov za tento mesiac. Faktúra je splatná do 14 dní od vystavenia.

Nájomné a úhrada vedľajších nákladov v zmysle článku IV. sa považujú za zaplatené dňom pripísania na účet vedený v Štátnej pokladnici Bratislava, alebo úhradou do pokladne školy.

Článok IV.

Ú h r a d a v e d ľ a j š í c h n á k l a d o v

Pri používaní priestorov vznikajú vedľajšie náklady – kúrenie, spotreba elektrickej energie, vody a ďalšie. Náklady na spotrebu vody, stočné (vývoz a uskladnenie splaškov), vývoz a deponácia tuhého komunálneho odpadu sú stanovené paušálnou mesačnou sumou.

Mesačné náklady na vykurovanie sa účtujú na základe harmonogramu platieb za plyn a zúčtované budú po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľa plynu A.En.Gas a.s Martin.

Spotreba elektrickej energie sa bude uhrádzať zálohovo. Výška zálohy je stanovená odhadom. Po skončení zúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná na základe skutočnej spotreby meraním certifikovaným elektromerom.

Nájomca sa zaväzuje uvedené náklady u h r á d z a ť podľa kalkulačného listu, ktorý je nedeliteľnou súčasťou zmluvy.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšených nákladov pri zmene cien energií a vody úmerne zvýšiť cenu za úhradu vedľajších nákladov.

Článok V.

S k o n č e n i e n á j m u

Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol uzatvorený.

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 30 dní a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. *Prenajímateľ* je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu pri porušení vopred v zmluve dohodnutých povinností.

Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy aj z nasledovných dôvodov, ktoré sú považované za podstatné porušenie zmluvy:

- a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo služieb súvisiacich s nájomom o viac ako jeden kalendárny mesiac
- b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dojednaným v zmluve
- c) nájomca realizuje stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- d) nájomca prenecháva predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám
- e) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre vlastné potreby

Nájom sa končí tiež písomnou dohodou zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.

Článok VI.

Ostatné dojednania

1. *Prenajímateľ* je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel používania.
2. *Nájomca* je povinný priestory používať len v súlade s účelom uvedeným v článku I.
3. *Nájomca* je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly stavu majetku, resp. zákonom stanovených revízií elektroinštalácie, kúrenia, vodoinštalácie a požiarnych prostriedkov.
4. *Nájomca* podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do používania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
5. *Nájomca* je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
6. *Nájomca* je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť *prenajímateľovi* potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
7. *Nájomca* je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.
8. *Nájomca* nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, ani ich časť do podnájmu inej osobe.
9. *Nájomca* je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Škody spôsobené zavineným konaním *nájomcu* sa *nájomca* zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
10. *Nájomca* nie je oprávnený na prenajatej nehnuteľnosti robiť akékoľvek úpravy, okrem bežnej údržby.
11. *Nájomca* je povinný dodržiavať v prenajatých a prístupových priestoroch predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany.
12. *Nájomca* v žiadnom prípade nesmie v prenajatých priestoroch skladovať chemické látky (pesticídy).
13. *Nájomcovi* nevzniká prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
14. *Nájomca* nemôže zriadiť záložné právo na majetok *prenajímateľa*, alebo tento inak zaťažiť.
15. *Nájomca* je povinný zabezpečiť si majetok proti odcudzeniu, zničeniu, či poškodeniu, *prenajímateľ* nezodpovedá za majetok *nájomcu* uložený v prenajatých priestoroch.
16. Upratovanie priestorov si zabezpečí *nájomca* vo vlastnej réžii.
17. *Nájomca* obdržal od *prenajímateľa* kľúče od vchodu do budovy a kancelárie.
18. *Nájomca* zodpovedá za riadne uzamknutie budovy a prípadné zneužitie zverených kľúčov od budovy.
19. *Prenajímateľ* sa nezaväzuje zabezpečiť dodávku teplej vody.

20. *Nájomca* berie na vedomie, že voda v prenajatých priestoroch nie je pitná.
21. *Prenajímateľ* súhlasí s umiestnením firemnej tabule „ABG Želovce s. r. o.“ na budove školy.
22. *Prenajímateľ* súhlasí s prípadným umiestnením telekomunikačného zariadenia v prenajatých priestoroch, resp. na fasáde budovy.
23. *Nájomca* súhlasí v prípade nutných organizačných zmien u *prenajímateľa* s prenájomom náhradných priestorov s porovnateľnými parametrami v budove školy.
Na základe uvedeného bude v prípade potreby vypracovaný dodatok zmluvy a nová kalkulácia nájomného a úhrady vedľajších nákladov, ktoré budú tvoriť prílohu zmluvy.

Článok VII.

Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a

Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.

Prenajímateľ splnomocňuje na jednanie v záležitostiach týkajúcich sa nájomnej zmluvy a v technických záležitostiach zástupcu SOŠ Želovce Ing. Moniku Kurekovú.

Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú jej nedeliteľnou súčasťou s výnimkou článku IV., odseku 2 a 3.

Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, po dva pre každú zmluvnú stranu.

Účastníci si zmluvu riadne prečítali, jej textu porozumeli a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Želovciach dňa 25.08.2014

V Trebišove dňa

Prenajímateľ:

Ing. Andrea Ďuricová
riaditeľka SOŠ

Nájomca:

Gerhard Braunstorfer
konateľ ABG Želovce, s.r.o.