

Zmluva č. 05/2024 o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Z. z.

Prenajímateľ: **Stredná odborná škola techniky a služieb**
Laskomerského 3
977 46 Brezno
zastúpená: PaedDr. Danka Kubušová, riaditeľka školy
IČO: 42317657
Číslo účtu v tvare IBAN: SK35 8180 0000 0070 0052 6020

Nájomca: **BASTAV, s.r.o.**
Beňadická 3008/19
Bratislava-Petržalka 851 06U
Konajúca konateľka : Ing. Anna Pribolová
IČO: 31696830
DIČ: 2020471442
Číslo účtu v tvare IBAN: SK03 0200 0000 0013 0946 2451

po vzájomnej dohode a v súlade s Uznesením zastupiteľstva Banskobystrického samosprávneho kraja č. 471/2024 z 26. septembra 2024 uzatvárajú **Zmluvu o nájme nebytových priestorov.**

Článok I.

Základné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – budovy súpisné číslo 1117 nachádzajúcej sa v Brezne, na ulici Laskomerského 3, zapísanej na LV č. 11714, k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, správca je oprávnený prenechať do nájmu označenú budovu.

2. Nájomca je riadne zaregistrovaný subjekt a platne podnikajúci podľa zákonov Slovenskej republiky. Nájomca má všetku potrebnú právomoc a oprávnenie k tomu, aby uzavrel túto zmluvu a aby plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a uskutočnil všetky zmluvou predvídané transakcie. Nájomca sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo účel sledovaný touto zmluvou.

Článok II.

Predmet nájmu

Prenajímateľ prenajíma týmto nájomcovi nebytové priestory budovy v Brezne, na ulici Laskomerského 3, a to v nasledujúcom rozsahu:

- a) nebytové priestory nachádzajúce sa v suteréne administratívnej časti budovy súp. č. 1117, o celkovej výmere 125 m².
- b) spoločné priestory objektu, ktorými sú:
 - a) vstupná chodba, schodisko, chodby prísl. podchodia (o výmere cca 50 m²), ktoré je oprávnená nájomca užívať spoločne s ostatnými užívateľmi príslušného poschodia objektu výlučne len ako komunikačné priestory, t.j. slúžiace k prechodu osôb

a prenosu materiálu (ďalej ako „spoločné priestory“ alebo „komunikačné priestory“).

Článok III. Účel Nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmetné nebytové priestory za účelom **zabezpečovania prevádzky kotolne na biopalivá**, vrátane obsluhy kotolne, zásobovania biopalivom, vykonávania údržby a opráv kotolne.

Článok IV. Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu určitú do 03.03.2026 počínajúc dňom podpísania zmluvy prenajímateľom a nájomcom.

Článok V. Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ je s výnimkou uvedenou ďalej povinný predmet nájmu na svoj náklad udržiavať v riadnom technickom a prevádzky schopnom stave a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy spojené.
2. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára. Po skončení nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
3. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov a drobnými opravami. Za obvyklú údržbu a drobné opravy budú zmluvné strany považovať také práce (opravy) súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu v stave v akom boli nájomcovi odovzdané s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Za týmto účelom je nájomca povinný pravidelne vykonávať údržbu ako napríklad: vymaľovanie priestorov, nátery okien a dverí, zasklievanie okien, údržba, oprava a výmena roliet, dezinfekcia a deratizácia, opravy a výmeny kľučiek, štítkov, zámkov, el. zásuviek, el. vypínačov, žiaroviek, vodovodných tesnení, sanitárnych doplnkov a pod.. O vrátení nebytových priestorov prenajímateľovi bude spísaný preberací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek závady vyžadujúce prevedenie opráv nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv a poskytnúť nevyhnutné spoluprácu k ich prevedeniu. Nájomca zodpovedá za prípadné zvýšenie nákladov opravy v prípade, ak nesplní včas svoju oznamovaciu povinnosť.
5. Prenajímateľ môže písomne umožniť nájomcovi vykonať všetky nevyhnutné úpravy podľa svojich požiadaviek v súlade s účelom nájmu, pri rešpektovaní zachovania podstaty objektu

a všeobecne záväzných právnych predpisov. V prípade, že nájomca vykoná po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa ďalšie úpravy a tie sa stanú stavebnou súčasťou objektu a bez porušenia majetkovej podstaty ich nebude možné odobrať, zostávajú tieto príslušenstvom predmetu nájmu, bez toho, že by bol prenajímateľ povinný poskytnúť náhradu, a to i pri skončení nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú písomne inak.

6. Nájomca sa zaväzuje v jemu prenajatých nebytových priestoroch zabezpečovať plnenie úloh požiarnej ochrany podľa zák. č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov, ako aj plnenie úloh bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zák. č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.

7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vzniknú pri jeho činnosti v prenajatých priestoroch alebo v priamej súvislosti s ňou, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinnosti vyplývajúcich pre prenajímateľa z tejto zmluvy alebo zo zákona, pokiaľ táto zmluva neurčuje inak.

8. Nájomca je povinný poistiť majetok vnesený do predmetných priestorov proti všetkým bežným rizikám, hlavne proti poškodeniu a zničeniu vecí vodou z vodovodných zariadení, proti vzniku požiaru a poistiť i predmet nájmu proti vandalizmu. V prípade vzniku poistnej udalosti prednostne použije poistné plnenie na odstránenie vzniknutých škôd. V prípade nedodržania tohto bodu nájomcom, si je nájomca zodpovedný za prípadnú škodu na vlastnom majetku a prenajímateľ nie je povinný hradiť mu vzniknutú škodu a v prípade vzniku škody na prenajatom majetku je nájomca povinný na vlastné náklady vzniknutú škodu do 14 dní odstrániť alebo v plnom rozsahu nahradiť a to do 14 dní ako o to prenajímateľ požiada.

9. Prenajímateľ sa prostredníctvom svojho zástupcu zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetky jemu dostupné a potrebné technické údaje týkajúce sa prenajatých nebytových priestorov, vrátane stavebno-technickej dokumentácie a potrebnú spoluprácu pri zaštrňovaní interiérových úprav.

10. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.

11. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na nehnuteľnom a hnutel'nom majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu alebo jeho zamestnancov, návštev, prípadne iných osôb konajúcich pre nájomcu. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancami, zákazníkmi, ako i inými osobami v prenajatých priestoroch, po celú dobu nájmu.

12. Nájomca sa zaväzuje po celú dobu nájmu zachovávať existenciu pôvodnej sústavy na rozvod tepla v majetku prenajímateľa a neohroziť jej funkčnosť. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorú tým spôsobí.

13. V súlade s predpismi BOZP nájomca:

- a) v prenajatých priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov, t. j. predpisov BOZP. V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za tým účelom je povinný, v súlade so zákonom 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci o zmene a doplnení niektorých zákonov, vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti.
- b) je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od osôb odborne a zdravotne spôsobilých, vybavených potrebnými schválenými OOPP, vykonávajúcich v prospech nájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch,
- c) zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii, pričom môže požiadať prenajímateľa o odstránenie týchto nedostatkov za odplatu,
- d) je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa,
- e) v prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný zabezpečiť činnosť pre neho vyplývajúce z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.

14. Nájomca kedykoľvek umožní vstup povereným osobám prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, PO a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať odporúčenia na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

15. Nájomca sa zaväzuje:

- a) pri užívaní prenajatého majetku zabezpečiť riadne dodržiavanie ustanovení právnych predpisov týkajúcich sa ochrany životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a likvidácii odpadov,
- b) starať sa o predmet zmluvy riadne a starostlivo len na dohodnutý účel.

16. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel pri podpise tejto zmluvy,
- b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nebytového priestoru,

Článok VI. Nájomné

1. Nájomné za priestory tvoriace predmet tejto zmluvy sa dojednávajú dohodou zmluvných strán vo výške 4 750,- eur/rok, čo predstavuje (38 eur/m²/rok).

V zmysle Vyhlášky ÚRSO č. 312/2022 Z. z. v znení účinnom od 01.07.2024, § 5 odst. 1.. a v zmysle Uznesenia zastupiteľstva Banskobystrického samosprávneho kraja č. 471/2024 z 26. septembra 2024.

2. Nájomné je splatné na mesačnej báze vždy do **10. dňa príslušného mesiaca** vo výške **395,83 €**, čo predstavuje 3,166 €/m²/mesiac.

3. Zmluvné strany sa dohodli na výške štvrťročných platieb za poskytnuté služby, ktoré predstavujú vedľajšie náklady spojené s užívaním predmetu tejto zmluvy. Vedľajšie náklady predstavujú odber elektrickej energie, pričom nájomca sa zaväzuje na tieto služby platiť na základe vystavenej faktúry od prenajímateľa.

4. V prípade omeškania sa nájomcu s platbou za poskytnuté služby o viac ako 30 dní je oprávnený prenajímateľ prerušiť dodávku elektrickej energie nájomcovi.

5. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady a vo vlastnom mene likvidáciu a odvoz odpadu a je povinný udržiavať poriadok a čistotu.

Článok VII. Ďalšie objednania

Nájomca pokiaľ je to možné zachová po celú dobu nájmu zachováva existenciu pôvodnej sústavy na rozvod tepla v majetku prenajímateľa a neohrozí jej funkčnosť. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorú tým spôsobí.

Článok VIII. Iné úpravy nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude nájomca chcieť vykonávať akékoľvek iné úpravy predmetných nebytových priestorov môže tak vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s tým, že nezhoršia kvalitu, funkčnosť a estetickú stránku využívania nebytových priestorov. V prípade porušenia tejto povinnosti zo strany nájomcu tento zodpovedá za škodu, ktorú tým spôsobí.

2. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí:

- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán a to ku dňu určenému v tejto dohode,

- b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodu porušenia povinností vyplývajúcich druhej zmluvnej strane z tejto zmluvy,
- c) uplynutím doby na ktorú bol dojednaný,
- d) zánikom predmetu nájmu ku dňu jeho zániku.

3. V prípade skončenia nájmu výpoveďou, výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Za doručenie výpovede sa považuje aj také doručenie zásielky, ktorú si adresát v odbernej lehote neprevezme u orgánu vykonávajúceho doručenie na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy alebo jej prijatie odoprie alebo jej doručenie inak zmarí.

4. Podmienky skončenia nájmu založeného touto zmluvou, pokiaľ nie sú upravené v tejto zmluve, sa primerane riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Článok X.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvu možno meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom zverejnenia zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, pričom na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých po dva exempláre obdrží nájomca a prenajímateľ.

V Brezne

V

.....
PaedDr. Danka Kubušová
riaditeľka školy

.....
Nájomca

