

ZMLUVA č. 2/2021 o nájme nebytových priestorov

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

medzi

1. Prenajímateľ:

Základná škola s materskou školou Horná Ves

So sídlom: (škola s právnou subjektivitou)
v zastúpení: Horná Ves č. 360, 972 48
IČO: **Mgr. Pavol Michna**, riaditeľ
DIČ: 36126713
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 9019020002 / 5600
IBAN: SK93 5600 0000 0090 1902 0002
SWIFT (BIC): KOMASK2X
Telefón: 046/ 54 92 079
E-mail: zshorna.ves@gmail.com
ako správca a prenajímateľ nebytových priestorov na jednej strane

a

2. Nájomca :

KORAKO plus, s.r.o.

So sídlom: Bielická cesta 369, 958 04 Partizánske
v zastúpení: **Rudolf Kováčik**, konateľ
IČO: 43959954
DIČ: -----
IČ DPH: -----
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: 4006224804 / 7500
IBAN: SK53 7500 0000 0040 0622 4804
SWIFT (BIC): CEKOSKBX
Telefón: -----
E-mail: korakoplus@gmail.com

ako nájomca na druhej strane uzatvárajú zmluvu za týchto podmienok:

I.

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je správcom budovy Základnej školy s materskou školou Horná Ves (ďalej len „škola“), súp. č. 360 na parc. č. 625/22, vlastníkom pozemku je obec Horná Ves vedená v katastri nehnuteľností Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor v prospech zriaďovateľa prenajímateľa – obce Horná Ves LV č. 1

II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **nebytový priestor so samostatným vchodom** nachádzajúci sa na prízemí budovy, špecifikovanej v čl. I tejto zmluvy.
2. Celková výmera podlahovej plochy uvedeného nebytového priestoru je **350 m²**.
3. Nebytový priestor sa nájomcovi prenecháva na podnikateľské účely s tým, že nájomca ho bude užívať ako prevádzku na výrobu obuvi a výrobu odevov, prípadne skladové priestory.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi poskytovať, prípadne zabezpečiť poskytovanie týchto služieb spojených s nájomom nebytového priestoru: dodávku tepla a vody.

III.

Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa dojednáva **na dobu určitú, a to od 01.07.2021 do 30.06.2022**. V prípade záujmu oboch strán sa môže zmluva predlžovať formou dodatkov k tejto zmluve.

IV.

Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájomom nebytového priestoru

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru (ďalej len "služby").
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 15,00 € za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne. V tejto sume je už zahrnutá dodávka tepla a vody.
Ročná výška nájomného je: 5 250,00 € (350 m² x 15,00 €).
Štvrtročná výška nájomného je: 1 312,50 €
3. **Nájomné sa platí štvrt'ročne dopredu** vo výške 1 312,50 € na účet prenajímateľa **a je splatné vždy 5. deň prvého mesiaca štvrt'roka** za príslušný kalendárny štvrt'rok.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote uvedenej v odseku 3, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitným záväzným právnym predpisom alebo o rozhodnutí cenových orgánov alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
6. Nájomca sa **zaväzuje platiť prenajímateľovi za odber elektrickej energie** na základe odpisu stavu spotreby elektrickej energie z podružného elektromeru, umiestneného v hlavnej budove školy v technickej miestnosti vo vestibule. Odpis z elektromeru uskutočnia každý mesiac vždy **15. toho dňa v mesiaci** poverení zástupca školy a poverení zástupca nájomcu. Každý odpis sa zaznamená v zápise, ktorý podpíše a obdržia prenajímateľ a nájomca v jednom rovnopise. Zápis tvorí prílohu čl. I tejto zmluvy.

7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať odber elektrickej energie v zmysle bodu 6. Čl 4 tohto dodatku mesačne do 25. toho dňa v mesiaci odpisu v hotovosti do pokladne školy.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný:
 - a. umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - b. riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a zásahy do nebytových priestorov len so súhlasom nájomcu.
4. Nájomca je povinný užívať priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu alebo iní zmluvní partneri nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do podnájmu, nájmu alebo výpožičky tretím osobám.
5. Nájomca je ďalej povinný:
 - a. zabezpečovať ochranu vecí a osôb v súlade so zákonom č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, ochranu vecí pred ich poškodením alebo odcudzením; tým nie sú dotknuté povinnosti prenajímateľa podľa § 4 a nasl. zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, pričom akékoľvek náklady s tým spojené sú započítané v dohodnutom nájomnom podľa tejto zmluvy a nebudú predmetom ďalších nárokov prenajímateľa
 - b. bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie: inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - c. znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,
 - d. starať sa o drobnú údržbu a bežné opravy nebytového priestoru a hradíť náklady na túto údržbu a opravy v rozsahu dohodnutom v odseku 6 a náklady na odstránenie škody na majetku prenajímateľa spôsobenej nájomcom z vlastnej nedbanlivosti o údržbu alebo prevádzku jej technického vybavenia.
 - e. z bezpečnostných a protipožiarnych dôvodov poskytnúť riaditeľovi školy kľúče v zapečatenej obálke od dverí prenajatých priestorov. Tieto kľúče budú použité prenajímateľom iba v prípade vyskytnutia havarijnej situácie a potreby nevyhnutného zásahu pre zabezpečenie ochrany objektu školy.
6. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác v nebytovom priestore špecifikovanom v čl. II ods. 1 tejto zmluvy: vymaľovanie nebytového priestoru, nátery okien a výkladov, zasklievanie okien, údržbu, výmeny a opravy roliet, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu nebytového priestoru, opravy alebo výmeny zámkov, zástriek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek.

7. Okrem prípadov uvedených v odseku 5d, nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby (odber elektrickej energie) a preddavky na ne. Požiarnu ochranu vykonávať v rozsahu povinnosti patriacich vlastníkom uložených zákonmi.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v článku III.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v odseku 5 a 6.
5. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak:
 - a. nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b. nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby,
 - c. nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d. bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
6. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak:
 - a. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal, alebo valné zhromaždenie nájomcu rozhodne o zrušení spoločnosti,
 - b. sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
7. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
8. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
9. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
10. Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v lehote uvedenej v odseku 9, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3,30 € za každý deň nesplnenia povinnosti.

Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je písomný súhlas obce Horná Ves a Príloha č. 1 Zápis o odpise stavu spotreby elektrickej energie.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu s jej obsahom zriaďovateľom prenajímateľa.
3. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach - 1x prenajímateľ, 1x nájomca, 1x Obecný úrad v Hornej Vsi.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

Svojim podpisom súhlasím so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V Hornej Vsi dňa 21.06.2021

Základná škola s materskou školou
972 48 Horná Ves 360
IČO: 36126713 DIČ: 2021624495



.....
prenajímateľ

KORAKO plus s.r.o.
Bielická 369 ⑤
958 04 PARTIZÁNSKE
IČO: 43359954, IČ DPH: SK2022580613



.....
nájomca

Obecný úrad v Hornej Vsi vo funkcií zriaďovateľa v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

SÚHLASÍ

s prenechaním nehnuteľného majetku – nebytových priestorov o výmere 350 m² v budove Základnej školy s materskou školou Horná Ves, súp. č. 360, parc. č.625/22, vlastníkom pozemku je obec Horná Ves, zapísanej v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor v prospech zriaďovateľa prenajímateľa - obce Horná Ves LV č. 1, do nájmu spoločnosti KORAKO plus, s.r.o., zastúpenej p. Rudolfom Kováčikom, konateľom, od 01.07.2021 do 30.06.2022 na základe nájomnej zmluvy.



V Hornej Vsi, dňa 21.06.2021

 
.....
starosta obce Horná Ves

**Základná škola s materskou školou Horná Ves
972 48 Horná Ves č. 360**

Príloha č. 1

k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 2/2021

ZÁPIS

o odpise stavu spotreby elektrickej energie z podružného elektromeru

Prenajímateľ:

So sídlom:

v zastúpení:

Základná škola s materskou školou Horná Ves (ďalej len „škola“)

Horná Ves č. 360, 972 48

Mgr. Pavol Michna, riaditeľ

Nájomca :

So sídlom:

v zastúpení:

KORAKO plus, s.r.o.

Bielická cesta 369, 958 04 Partizánske

Rudolf Kováčik, konateľ

Odpis elektrickej energie uskutočnený dňa:

.....

Stav spotreby elektrickej energie:

.....

Meno, priezvisko, podpis zástupcu školy:

.....

Meno, priezvisko, podpis nájomcu:

.....