



ZÁKLADNÁ ŠKOLA JÁNOSA ERDÉLYIHO S VJM

Erdélyi János Alapiskola,

FÁBRYHO 36, VEĽKÉ KAPUŠANY - Nagykapos

Tel: 056/628 48-70, 628 48-71, Fax: 056/628 48-70

www.erdelvi.eu.sk, e-mail: zserdelvivkapusany@gmail.com

Zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka a zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi:

Prenajímateľom:

Základná škola Jánoša Erdélyiho s VJM – Erdélyi János Alapiskola,
Fábryho 36, Veľké Kapušany - Nagykapos
Fábryho č. 36, 079 01 Veľké Kapušany
IČO: 35542292 DIČ: 2021640885
Bankové spojenie: SK 98 0200 0000 0016 3685 1358 VÚB, a.s.
zastúpená: štatutárnym zástupcom: Mgr. Fazekasová Lýdia
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomcom:

Unique Solutions s.r.o.
Juraja Dózsua 787/11, 079 01 Veľké Kapušany
IČO: 46215034, DIČ: 2023277685
Bankové spojenie: SK63 1100 0000 0029 2690 4045 Tatra Banka, a.s.
Zapísaný v Obch. registri Okresného súdu Košice I. oddiel: Sro, vložka č. 33049/V
Konatelia: Ing. Marek Gajdoš, Peter Kendi
Kontakt: mobil: 0907 410 488, 0917 504 032, email: usol.sro.1@gmail.com
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet nájmovej zmluvy

Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti, prenecháva podľa zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a § 720 Občianskeho zákonníka nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory (predajná miestnosť, sociálne zariadenie, chodba-podiel) v celkovej rozlohe 23,90 m² nachádzajúce sa v budove Základnej školy Jánoša Erdélyiho s VJM na ul. Komenského 36 pod súpisným číslom 1249, na parcele C KN č. 1273/10 vo Veľkých Kapušanoch a nebytové priestory (predajná miestnosť, sociálne zariadenie, chodba-podiel) v rozlohe 21,02 m² na ul. Fábryho 36 pod súpisným číslom 116 na parcele C KN č. 61/1 vo Veľkých Kapušanoch, za podmienok, že nezodpovedá za škody na majetku a zdraví počas nájmu.

Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory za účelom prevádzkovania školského bufetu. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet zmluvy.

Čl. II.
Doba trvania nájmu

Dohoda o nájme sa uzatvára na dobu **u r č i t ú t.j. od 01.04.2021 do 31.12.2025.**

Čl. III.
Cena nájmu a spôsob jeho platby

Nájomné zahŕňa úhradu za užívanie nebytových priestorov a režijné náklady súvisiace s užívaním prenajatých priestorov (odber elektrickej energie, vody, stočné, vykurovanie, odpad), ktoré prenajímateľ zabezpečí cez vlastné odberné miesta.

Úhrada za užívanie nebytových priestorov sa určuje na základe Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Veľké Kapušany č. 149/2018 o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Veľké Kapušany.

Nájomné sa odpúšťa počas letných prázdnin (júl, august) z dôvodu uzatvorenia školy.

Výpočet úhrady za užívanie nebytových priestorov: (bufet na ulici Komenského)

P.č.	Počet miest	Určenie	Plocha pre výpočet nájomného	Sadzba za m ²	Ročná úhrada
1.	1	Bufet	16,00 m ²	19,75	316,00
2.	podiel	Chodba	5,50 m ²	11,00	60,50
3.	1	Soc. zariadenie	2,40 m ²	11,00	26,40
spolu			23,90 m²		402,90

Prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov 12,75 €/m² / rok
t.j. 23,90 x 12,75 € = **304,73 €**
SPOLU: **707,63 €**

>1. splátka		
- za užívanie nebytových priestorov (Január – Marec)		100,73 €
- režijné náklady (Január – Marec)		76,18 €
SPOLU:		176,91 €
>2. splátka		
- za užívanie nebytových priestorov (Apríl – Jún)		100,73 €
- režijné náklady (Apríl – Jún)		76,18 €
SPOLU:		176,91 €
>3. splátka		
- za užívanie nebytových priestorov (September)		33,58 €
- režijné náklady (September)		25,39 €
SPOLU:		58,97 €
>4. splátka		
- za užívanie nebytových priestorov (Október – December)		100,73 €
- režijné náklady (Október – December)		76,18 €
SPOLU:		176,91 €

Výpočet úhrady za užívanie nebytových priestorov: (bufet na ulici Fábryho)

P.č.	Počet miest	Určenie	Plocha pre výpočet nájomného	Sadzba za m ²	Ročná úhrada
1.	1	Bufet	9,50 m ²	19,75	187,63
2.	podiel	Chodba	9,00 m ²	11,00	99,00
3.	1	Soc. zariadenie	2,52 m ²	11,00	27,72
spolu			21,02 m²		314,35

Pozn.: podiel sa určil ako vzdialenosť medzi vchodom do školy používaným nájomcom a vchodom do bufetu v šírke 0,50 m, t.j. 18 m x 0,50 m = 9 m².

Prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov 12,75 €/m²
t.j. 21,02 x 12,75 € = 268,00 €

SPOLU: 582,35 €

- **1. splátka**
 - za užívanie nebytových priestorov (Január – Marec) 78,59 €
 - režijné náklady (Január – Marec) 67,00 €
 - SPOLU: 145,59 €**

- **2. splátka**
 - za užívanie nebytových priestorov (Apríl – Jún) 78,59 €
 - režijné náklady (Apríl – Jún) 67,00 €
 - SPOLU: 145,59 €**

- **3. splátka**
 - za užívanie nebytových priestorov (September) 26,20 €
 - režijné náklady (September) 22,33 €
 - SPOLU: 48,53 €**

- **4. splátka**
 - za užívanie nebytových priestorov (Október – December) 78,59 €
 - režijné náklady (Október – December) 67,00 €
 - SPOLU: 145,59 €**

Štvrťročné úhrady za užívanie nebytových priestorov sú splatné do **5. dňa posledného mesiaca** príslušného štvrťroku.

Nájomca sa zaväzuje štvrťročné úhrady poukazovať na účet Základnej školy J. Erdélyiho s vyučovacím jazykom maďarským Veľké Kapušany, č.ú. 1636851358/0200, VÚB pobočka Veľké Kapušany (IBAN: SK98 0200 0000 0016 3685 1358).

Ustanovenie o spôsobe zmeny nájomného

Výška nájomného v kalendárnom roku sa upravuje v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Veľké Kapušany č. 149/2018 o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Veľké Kapušany. V zmysle tohto VZN, ak dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ceny alebo k zmene VZN mesta Veľké Kapušany upravujúceho nájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Veľké Kapušany, prenajímateľ môže jednostranne vykonať tieto zmeny na základe písomného oznámenia nájomcovi.

Zmeny je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi a tento je ich povinný akceptovať. V prípade, ak nájomca takúto zmenu neakceptuje, prenajímateľ je oprávnený od nájomnej zmluvy okamžite odstúpiť. Na všetky zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy sa vyžaduje písomná forma.

Čl. IV.

Podmienky nájmu

1. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov a v tomto stave preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

2. Prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.

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. Obvyklé udržiavacie náklady a drobné opravy vo vnútri nebytového objektu uvedeného v čl. I. zabezpečí nájomca na svoje náklady v súlade s ustanovením ods. 3, § 5 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov. Pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. Potrebu opráv, ktoré má previesť prenajímateľ, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi a umožniť prevedenie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vzniká. Ide najmä o opravu spoločných priestorov, udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení.

5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy vo vnútri nebytového objektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa nájomca vykonáva zmeny na vlastné náklady.

6. Nájomca musí informovať prenajímateľa ak plánuje vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče do prenajatých priestorov, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.

7. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu spôsobeného nájomcom, alebo zamestnancami nájomcu, či tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti.

8. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. z hľadiska protipožiarna 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, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Toto dojednanie je v zmysle §6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z., dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ustanovenia § 4 a §5 zákona č. 314/2001 bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

9. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.

10. Ku dňu skončenia prenájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prebral s výnimkou úprav, ku ktorým došlo počas prenájmu, ak s ich zmenou súhlasil prenajímateľ.

11. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr v posledný deň trvania nájmu v stave v akom prebral, resp. v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol o odovzdávaní/prevzatí, z ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom.

Čl. V Spôsob ukončenia nájmu

Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Zmluva o nájme zanikne písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany z dôvodu uvedeného v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

V súlade s ustanovením §14 zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nájom zaniká:

- a) zánikom predmetu nájmu
- b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme
- c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

Čl. VI. Ostatné zmluvné podmienky

V ostatnom platia ustanovenia zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.

Zmluvné strany sú povinné oznámiť v lehote troch dní akékoľvek zmeny v identifikačných údajoch, ktoré sú uvedené v zmluve.

Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť od 1.4.2021.

Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých po 1 vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán.

Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

vo Veľkých Kapušanoch, dňa ...30.3.2021.....

Prenajímateľ:

ZŠ J. Erdélyiho s VJM
štatutárny zástupca školy

Nájomca:

UNIQUE SOLUTIONS S.R.O.
JURAJA DÓZSU 787/11
079 01 VEĽKÉ KAPUŠANY

ZAPÍSANÝ V C

Uniq...olutions s.r.o.
konateľ spoločnosti