

**Zmluva**  
**o nájme nebytových priestorov**  
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

**Prenajímateľ:**           **Základná škola Ferenc Kazinczyho s VJM**  
Sídlo: Mierová 1369/45, 982 01 Tornaľa  
IČO: 37833693  
zastúpená : Mgr. Katarína Nagyová - riaditeľ  
Č.účtu : 1631698251/0200

a

**Nájomca:**               **BASTAV, s.r.o.**  
Sídlo: Hrabiny 1057, 980 61 Tisovec  
IČO: 31696830  
Zastúpený: Ing. Martin Pribola -konateľ  
Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici  
oddiel Sro, vl. č. 3755/S

po vzájomnej dohode uzatvárajú túto  
„Zmluvu o nájme nebytových priestorov“.

**Článok I.**  
**Základné ustanovenia,**  
**Prehlásenia a záruky zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti - budovy súpisné číslo 1747 nachádzajúcej sa v Tornali, na ul. Mierová, zapísané na LV č. 1553, k.ú. Tornaľa, obec Tornaľa, okres Revúca oprávneným prenechať ich do nájmu.
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.
1. Zmluvné strany prejavili vážnu vôľu uzatvoriť zmluvu o dodávke tepla, v ktorej sa nájomca ako dodávateľ zaviaže dodávať prenajímateľovi ako odberateľovi teplo do nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku, pričom nájomca garantuje, že cena ním dodaného tepla bude počas celej doby platnosti ktorejkoľvek z uzatváraných zmlúv o minimálne 20 % nižšia ako je cena tepla vyrobeného zo zemného plynu účtovaná prenajímateľovi jeho dodávateľom. Z tohto dôvodu sa zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto zmluvy, na základe ktorej prenajímateľ poskytne nájomcovi nebytové priestory za účelom zriadenia kotolne na biopalivá.

**Článok II.**  
**Predmet nájmu**

Prenajímateľ prenajíma týmto nájomcovi nebytové priestory budovy v Tornali, na ul. Mierová, a to v nasledujúcom rozsahu:

1. nebytové priestory nachádzajúce sa v kotolni súp. č. 1747, o celkovej výmere 115,50 m<sup>2</sup>
2. a časť pozemku parc.č. KN C 266/2 , k.ú. Tornaľa vo výmere 20 m<sup>2</sup> pre osadenie násypníka.

### Článok III. Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi Predmet nájmu za účelom zriadenia kotolne na biopalivá a zabezpečovania jej prevádzky, vrátane obsluhy kotolne, zásobovania biopalivom, vykonávania údržby a opráv kotolne.

### Článok IV. Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu 15 rokov počínajúc dňom podpísania tejto zmluvy prenajímateľom a nájomcom.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi Predmet nájmu k ich technologickým úpravám a príprave na realizáciu projektu o čom sa vyhotoví písomný zápis.

### 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 Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára. Ak prenajímateľ najneskôr 30 dní pred termínom skončenia nájmu nepožiadá nájomcu o odkúpenie zariadenia kotolne na biopalivá, ktoré nájomca vniesol do Predmet nájmu za účelom uvedeným v čl. III. tejto zmluvy, alebo ak sa zmluvné strany do stanoveného termínu nedohodnú inak, je nájomca povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
3. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmet nájmu 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 Predmet nájmu prenajímateľovi bude spísaný preberací protokol, ktorí podpíšu obe zmluvné strany. V prípade ak sa na Predmete nájmu pred jeho odovzdaním vyskytnú vady spôsobené nájomcom, je nájomca povinný ich odstrániť v lehote stanovenej prenajímateľom v protokole.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek závady vyžadujúce prevedenie opráv nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv a poskytnúť nevyhnutnú 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 Predmete nájmu 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 Predmete nájmu alebo v priamej súvislosti s ňou, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineneho porušenia povinnosti vyplývajúcich pre prenajímateľa z tejto zmluvy alebo zo zákona, pokiaľ táto zmluva neurčuje inak.
8. Nájomca je povinný poistiť majetok vnesený do Predmetu nájmu proti všetkým bežným rizikám, hlavne proti poškodeniu a zničeniu vecí vodou z vodovodných zariadení, proti vzniku požiaru a poistiť 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 Predmete nájmu 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 Predmetu nájmu, vrátane stavebno-technickej dokumentácie a potrebnú spoluprácu pri zaisťovaní 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 hnuteľnom 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 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 Predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov, t. j. predpisov BOZP. V prípade ak je Predmet nájmu prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za tým účelom je povinný, v súlade so zákonom NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví Predmet nájmu prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzkanej činnosti.
  - b/ je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v Predmete nájmu, 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 Predmete nájmu,
  - c/ zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v 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 činnosti 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 Predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, PO a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať doporučenia na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.
15. Nájomca sa zaväzuje:
- vypracovať na základe obhliadky predmetu nájmu projektovú dokumentáciu pre účel stavebného povolenia (resp. ohlásenia stavby) za účelom vybudovania novej technológie na biopalivá,
  - po získaní stavebného povolenia uskutočniť montáž navrhutej technológie prípadne stavebné úpravy v zmysle projektu,
  - pri užívaní Predmetu nájmu zabezpečiť riadne dodržiavanie ustanovení právnych predpisov týkajúcich sa ochrany životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a likvidácii odpadov,
  - staráť sa o predmet zmluvy so starostlivosťou riadneho hospodára,
  - v termínoch stanovených právnymi predpismi a STN zabezpečovať revíziu všetkých technických zariadení nachádzajúcich sa v Predmete nájmu,
  - užívať Predmet nájmu riadne a starostlivo len na dohodnutý účel.
16. Prenajímateľ sa zaväzuje:
- odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel pri podpise tejto zmluvy,
  - poskytnúť mu potrebnú súčinnosť pri vybavovaní stavebného povolenia (resp. ohlásenia stavby) na príslušnom stavebnom úrade,
  - zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nebytového priestoru,
  - umožniť do doby kolaudácie nerušený vstup do prenajatých priestorov nájomcovi, projektantom, montážnej skupine prípadne dodávateľovi technológie.

## Článok VI. Nájomné

- Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude za užívanie Predmetu nájmu platiť nájomné:
  - vo výške 1,-Eur (slovom jedno euro) za celé obdobie nájmu v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Tornali č. 124/2012 zo dňa 21.6.2012,
  - zvýšené nájomné, ktoré je nájomca povinný platiť po celú dobu, po ktorú bude porušovať svoj záväzok uvedený v čl. I. bod 3. tejto zmluvy.
- Výška zvýšeného nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá ako rozdiel medzi cenou za teplo účtované nájomcom prenajímateľovi a cenou zodpovedajúcou 80 % ceny tepla vyrobeného zo zemného plynu. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť od 1. mesiaca, v ktorom vyúčtuje nájomcovi vyššiu cenu dodaného tepla ako je 80 % ceny tepla vyrobeného zo zemného plynu, ktorú účtuje prenajímateľovi jeho dodávateľ a až do doby vystavenia poslednej faktúry, v ktorej bude cena tepla dodaného nájomcom vo výške presahujúcej 80 % ceny tepla vyrobeného zo zemného plynu.
- Nájomné podľa čl. VI. bod 1. písm. a) tejto zmluvy je splatné v celej výške pri podpise tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je splatné na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Splatnosť faktúr je 15 dní od ich vystavenia prenajímateľom.
- V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za dodávku služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu (napr. odber elektrickej energie, dodávka vody a odvod vody do verejnej kanalizácie a s tým

súvisiacich nákladov na prevádzku kotolne, upratovanie spoločných priestorov). Prenajímateľ bude účtovať nájomcovi náklady za dodávku týchto služieb preddavkovo na základe štvrtročných zálohových platieb, ktorých výška bude rozpísaná v kalkulačnom liste, ktorý predloží prenajímateľ nájomcovi do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia o povolení užívania kotolne. Vyúčtovanie skutočnej spotreby za predchádzajúce obdobie od 01.06. daného kalendárneho roka do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka vykoná prenajímateľ vždy k 31.05. kalendárneho roka a predloží ho nájomcovi do 15 dní. Záporný rozdiel na zálohových platiach a skutočnej spotrebe je nájomca povinný uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok bude použitý na úhradu zálohových platieb za ďalšie obdobia. Prenajímateľ následne upraví výšku zálohových platieb na nasledujúce obdobie v súlade s celkovou vyúčtovanou cenou za predchádzajúce obdobie.

5. V prípade omeškania sa nájomcu s platbou za preddavky alebo s vyúčtovaným nedoplatkom na poskytnuté služby o viac ako 30 dní je oprávnený prenajímateľ prerušiť dodávku týchto médií nájomcovi.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady a vo vlastnom mene likvidáciu a odvoz odpadu a je povinný udržiavať poriadok a čistotu.

#### **Článok VII. Ďalšie dojednania**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bolo povolené užívanie kotolne vybudovanej v Predmete nájmu uzatvoria Zmluvu o dodávke a odbere tepla v zmysle § 19 zák. č. 657/2004 Z.z., ktorá bude uzatvorená na dobu 15 rokov a cena tepla dodávaného nájomcom bude na základe rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví minimálne o 20 % nižšia ako cena tepla vyrobeného zo zemného plynu.
2. V Zmluve o dodávke a odbere tepla sa nájomca zaviazuje riadne zabezpečiť prevádzku kotolne na biopalivá, vrátane zabezpečenia obsluhy kotolne, včasného a riadneho zásobovania biopalivom, vykonávania údržby a opráv kotolne a príslušných technológií.
3. Nájomca zachová po celú dobu nájmu existenciu pôvodnej sústavy na rozvod tepla v majetku prenajímateľa a neohrozí jej funkčnosť. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorú tým spôsobí.
4. Návrh zmluvy o dodávke tepla sa predpokladá, že bude výhodnejší ako doterajší spôsob vykurovania. V prípade, že tak nebude, prenajímateľ má právo od zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy o dodávke tepla sa bude riadiť § 19 zákona č. 657/2004 Z.z..

#### **Článok VIII. Stavebné a iné úpravy nebytových priestorov**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že bude nájomca chcieť vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov môže tak vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Za účelom získania súhlasu prenajímateľa predloží nájomca zodpovedajúcu projektovú dokumentáciu, ktorá bude podkladom pre schválenie a následné vykonanie stavebných úprav.
2. Akékoľvek iné úpravy predmetných nebytových priestorov sú možné len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa s tým, že tieto nezhoršia kvalitu, funkčnosť a estetickú stránku využívania dotknutých nebytových priestorov. V prípade porušenia tejto povinnosti zo strany nájomcu tento zodpovedá za škodu, ktorú tým spôsobí.

3. Vykonanie stavebných alebo iných úprav prenajatého priestoru sa nedotýka povinnosti nájomcu podľa čl. V ods. 2 tejto zmluvy, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.

### Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán a to ku dňu určenému v tejto dohode, alebo
  - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodu porušenia povinností vyplývajúcich druhej zmluvnej strane z tejto zmluvy, alebo
  - c) uplynutím doby na ktorú bol dojednaný, alebo
  - d) zánikom predmetu nájmu ku dňu jeho zániku.
2. 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 odbornej lehote neprevezme u orgánu vykonávajúceho doručovanie na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy alebo jej prijatie odoprie alebo jej doručenie inak zmarí.
3. 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 a účinnosť dňom jej podpisu.
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 aj prenajímateľ.

V Tornali, *22.6.* 2012

V *Tornali* ..... *22.6.* 2012

*Károly Mihály*  
-----  
**Základná škola Ferenc Kazinczyho s VJM**

ZÁKLADNÁ ŠKOLA FERENCA KAZINCZYHO  
S VYUČOVACÍM JAZYKOM MAĎARSKÝM  
982 01 TORNALA  
KAZINCZY FERENC  
MAGYAR TANÍTÁSI NYELVŰ ALAPISKOLA  
982 01 TORNALJA

-3-

*L. 141*  
-----  
**Bastav s.r.o.**

**BASTAV s. r. o.**  
980 61 Tisovec, Hrabiny 1057  
IČO: 31696830  
IČ DPH: SK 2020471442