

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

Uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon“), zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

### Zmluvné strany

**Vlastník:** Obec Senohrad  
**So sídlom:** 962 43 Senohrad č. 151  
**Zastúpený:** Mgr. Oľga Bartková, starostka obce  
**IČO:** 00320 234  
**Bankové spojenie:** VÚB Krupina  
**Číslo účtu:** 1620412/0200  
**IBAN:** SK71 0200 0000 0000 0162 0412

### **Prenajímateľ :**

**So sídlom:** Základná škola s materskou školou Senohrad, Senohrad č. 129  
**Zastúpený:** Mgr. Vladimírom Labudom, riaditeľom ZŠ s MŠ  
**IČO:** 37 8338 98  
**Bankové spojenie:** VÚB Krupina  
**IBAN:** SK36 0200 0000 0016 3466 7258  
**SWIFT:** SUBASKBX

(ďalej len prenajímateľ)

**Nájomca :** TECHenergo, s.r.o.  
**So sídlom:** Piešť II.129  
**Zastúpený:** Jana Klimová  
**IČO:** 47 661 046  
**DIČ:** 2024027214  
**Bankové spojenie:** VUB a.s.  
**Číslo účtu/IBAN:** SK7302000000003229868258

(ďalej len nájomca)

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení Zmluvy o nájme (ďalej len zmluva) podľa §663 a násl. Občianskeho zákonníka a § 269 ods.2 Obchodného zákonníka.

### I.

#### ÚVODNÉ USTANOVNIE

- 1) Obec je vlastníkom budovy súp. č. 129, popis stavby: budova Základnej školy postavenej na parcele č.358/3 o výmere 706 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plocha a nádvoría nachádzajúcej sa v katastrálnom území Senohrad , zapísanú na LV č. 1 (ďalej len budova). V budove sa nachádza nebytový priestor – kotolňa (ďalej len kotolňa), v ktorej sú umiestnené technologické zariadenia slúžiace na vykurovanie budovy základnej školy, ktorej súčasťou je budova telocvične a budova jedálne uvedených v čl. II zmluvy.

- 2) TECHenergo, s.r.o. je obchodnou spoločnosťou, ktorej predmetom podnikania je okrem iných činností zapísaných v predmete podnikania v obchodnom registri aj výroba tepla, správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.
- 3) Vzhľadom k skutočnosti, že technické zariadenia na výrobu tepla nachádzajúce sa v kotolni sú zastaralé a v havarijnom stave, je potrebná ich kompletná výmena. Vzhľadom na zvýšené náklady ZŠ s MŠ Senohrad č. 129, Senohrad (ďalej len škola) spočívajúce v personálnom zabezpečení vykurovania budov a nákladov na údržbu, opravu technických zariadení nachádzajúcich sa v kotolni, berúc do úvahy skúsenosti TECHenergo, s.r.o. v tejto oblasti, sa zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o nájme.

## II. ÚČEL NÁJMU

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor kotolňu za účelom zabezpečenia vykurovania pre budovu školy súpisné č. 129, postavenej na parcele registra „C“ 358/3 zapísaný a LV č. 1, budova telocvične súpisné č.130 postavenej na parcele registra „C“ 358/4 zapísaný a LV č. 1, a budova jedálne súpisné č. 131 postavenej na parcele registra „C“ 358/5 zapísaný a LV č. 1. Vykurovanie bude zabezpečené peletovacími kotlami s palivom na pelety.
- 2) Nájom nebytového priestoru bol schválený ako nájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, uznesením obecného zastupiteľstva č. 7/2017 na zasadnutí konanom dňa 09.08.2017.
- 3) Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že nájomca sa zaviazal prevádzkovať kotolňu u prenajímateľa z vlastných investičných prostriedkov, ktorá bude slúžiť výlučne pre potreby prenajímateľa.

## III. PREDMET NÁJMU

- 1) Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor – kotolňu o výmere 36,26 m<sup>2</sup> vrátane technologických zariadení s príslušenstvom, ktorých podrobný zoznam tvorí prílohu č.1 k tejto Zmluve, nachádzajúcich sa v kotolni a nájomca sa zaväzuje za ich užívanie zaplatiť prenajímateľovi dohodnutú odplatu(ďalej len predmet nájmu).

## IV. DOBA NÁJMU

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 15 rokov, ktorá začína plynúť odo dňa podpisu tejto Zmluvy.

## V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške 1 euro ročne bez DPH, ktoré bude splatné vždy do 31.12. príslušného kalendárneho roka v hotovosti, alebo na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený pri označovaní zmluvných strán.

**VI.**  
**PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

- 1) Nájomca sa zaväzuje :
  - a) užívať predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve,
  - b) na vlastné náklady a vo vlastnom mene uskutočniť kompletnú rekonštrukciu predmetu nájmu podľa oznámenia k ohláseniu stavebných úprav, Peletová kotolňa vypracovaná 06/2017 spoločnosťou LEDEX, s.r.o., ul. Šumperská 27, 971 01 Prievidza, Ing. Vladimírom Vlačuškom, spočívajúcu najmä vo výmene doterajších dvoch pecí za tri kotly na pelety vrátane príslušenstva k nim,
  - c) umiestniť logo spoločnosti TEChenergo, sr.o. na budove školy súpisné č. 129
  - d) po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prebral, resp. v stave po úpravách, vrátane technologického zariadenia s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Škody spôsobené nájomcom alebo tretími osobami sa nájomca zaväzuje uhradiť v rozsahu miery jeho zavinenia s výnimkou škôd, ktoré nemohol bez svojho zavinenia ovplyvniť,
  - e) umožniť prenajímateľovi prístup do nebytového priestoru- kotolne za účelom kontroly, vykonania nevyhnutných opráv a to spôsobom, ktorý nebude nájomcu rušiť vo výkone jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný vždy vstúpiť do nebytového priestoru kotolne v prítomnosti zástupcu nájomcu, s výnimkou naliehavých situácií. V prípade vstupu prenajímateľa do nebytových priestorov, ak ide o naliehavý stav priamo hroziaci so škodou bez prítomnosti zástupcu nájomcu je prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne informovať,
  - f) zabezpečiť poistenie technologických zariadení, vecí, ktoré v súvislosti s výkonom svojej činnosti sú v prenajatých priestoroch a ktoré obvykle do prenajatých priestorov vnáša,
  - g) udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi – vykonávať pravidelne upratovanie, dezinfekciu, dezinfekciu,
  - h) dodržiavať prevádzkový, havarijný poriadok, predpisy BOZP, hygienické požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých vecí a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie,
  - i) dodržiavať platné všeobecné záväzné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov a povinností z nich vyplývajúce.
- 2) Nájomca je za účelom plnenia povinností uvedených v bode 1 tohto článku oprávnený neobmedzene vstupovať do nebytového priestoru – kotolne, v ktorej sa nachádzajú technologické zariadenia a vykonávať ich údržbu a opravy na vlastné náklady.
- 3) Prenajímateľ sa zaväzuje:
  - a) odovzdať nájomcovi nebytový priestor – kotolňu a technologické zariadenie do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
  - b) umožniť nájomcovi nerušený prístup do nebytového priestoru – kotolne , na tento účel prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče,
  - c) na vlastné náklady odstrániť a zlikvidovať prebytočné technologické zariadenia s príslušenstvom nachádzajúce sa v kotolni ku do 30 dní od podpísania tejto Zmluvy nevyužiteľné pre ďalšie použitie pri rekonštrukcii kotolní
  - d) na vlastné náklady zrekonštruovať a vyvložiť komíny a zrealizovať kotlové okruhy
  - e) umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu,
  - f) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu priestorov, najmä dodávky elektrickej energie,

- g) že v prípade ak prenajímateľ zamýšľa urobiť akékoľvek opravy alebo úpravy budovy školy v ktorej sa nachádza nebytový priestor - kotolňa, je povinný o tejto skutočnosti písomne informovať nájomcu v časovom predstihu jedného kalendárneho mesiaca. Ak tento časový predstih nebude dodržaný, je nájomca oprávnený vykonanie opráv či úprav odmietnuť a požadovať ich vykonanie v inom možnom termíne. Ak vykonanie opráv alebo úprav znemožní či podstatne sťaží riadne užívanie nebytového priestoru - kotolne, nájomca v súlade s touto zmluvou a bude nepretržite trvať dlhšie ako 10 dní či viac ako 20 dní v jednom kalendárnom roku, prenajímateľ je povinný nájsť také riešenie, ktoré bude minimalizovať škody spôsobené nájomcovi a umožní nájomcovi zachovať riadnu prevádzku nebytových priestorov, toto neplatí v prípade havárií alebo mimoriadnych situácií,
- h) postupovať tak, aby nedošlo k vzniku škôd na majetku nájomcu umiestnenom v kotolni, aby nebolo poškodené dobré meno nájomcu, či akýmkoľvek iným spôsobom zasiahnuté do jeho práv.

## VII. ZÁNİK ZMLUVY

- 1) Táto zmluva, ako aj právne vzťahy ňou založené, zaniknú:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená
  - c) Odstúpením od zmluvy
- 2) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy najmä:
- a) ak nájomca neukončí rekonštrukciu kotolne najneskôr do 30.09.2017
  - b) je v omeškaní so zaplatením nájomného o viac ako tri mesiace.
- 3) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy najmä v prípade, ak sa nebytový priestor – kotolňa stane nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel.
- 4) Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia odstúpenia druhej strane a pôsobenia ex nunc.
- 5) V prípade, ak dôjde k zániku zmluvy pred dobou nájmu uvedenou v čl. IV tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodnú na vysporiadanie vzájomných vzťahov, ktoré bude predmetom samostatnej dohody. Ak nedôjde k uzatvoreniu samostatnej dohody, nájomca je oprávnený požadovať od prenajímateľa pomernú časť neodpísanej hodnoty majetku, majúceho charakter technického zhodnotenia v zmysle ust. §29 Zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmu v znení neskorších predpisov a ušlý zisk.
- 6) Ušlý zisk sa vypočíta ako súčin počtu rokov, počas ktorých mala trvať nájomná zmluva, ak by nedošlo k jej zániku ( do súčtu rokov sa nezapočítajú tie, počas ktorých nájomca dodával teplo a pre školu) a súčinu priemeru množstva odobratého tepla, priemeru ceny odobratého tepla a priemeru primeraného zisku schváleného Úradom pre reguláciu sieťových odvetví za predchádzajúce roky, počas ktorých zmluva trvala (  $pr \times (pmot \times pcot \times ppz/100)$  ) = ušlý zisk.

## VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Právne pomery touto zmluvou neupravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka a iných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 2) Túto Zmluvu je možné meniť len formou písomných, obojstranne odsúhlasených dodatkov pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli v tejto Zmluve inak.
- 3) Prenájom kotolne bol schválený na zasadnutí obecného zastupiteľstva v Senohrade konaného dňa 09.08.2017 Uznesením č. 7/2017
- 4) Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v troch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu a každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluva bola zatvorená vážne, zrozumiteľne a určite nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.
- 6) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v súlade s § 47 a Občianskeho zákonníka.

V Senohrade, dňa 21.08.2017

V Detve, dňa 21.08.2017

Vlastník:  
OBEC SENOHRAD  
Mgr. Oľga Bartková, starostka

Nájomca:  
TECHenergo, s.r.o.  
Jana Klimová, konateľka

Prenajímateľ:  
ZŠsMŠ Senohrad  
Mgr. Vladimír Labude, riaditeľ