

Zmluva o nájme

nebytových priestorov uzavretá v zmysle zákona § 11, ods. 2, písm. b zákona NR SR č.302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov, v súlade so zákonom NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a uznesením zastupiteľstva BBSK č. 307/2020 - Zásadami hospodárenia s majetkom BBSK s účinnosťou dňa 01. marca 2020 a Dodatku č. 1, č. 2 k Zásadám hospodárenia s majetkom BBSK a zákona č. 258/2009 Z. z..

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“):

Prenajímateľ: Banskobystrický samosprávny kraj
v zastúpení: **Stredná priemyselná škola Jozefa Murgaša,**
Hurbanova 6, 975 18 Banská Bystrica
IČO: 00161471
DIČ: 2021115547
zastúpená: Ing. Kamil Kordík, riaditeľ školy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK27 8180 0000 0070 0040 3944, SK18 8180 0000 0070 0039 4988

„ďalej len prenajímateľ“

a

Nájomca: **ekonom-KA s.r.o.**
Hurbanova 10
975 18 Banská Bystrica
IČO: 31 570 216
DIČ: 2020452731
IČ DPH: SK2020452731
Zapísané OR OS Banská Bystrica I odd: Sro, vložka č. 661/S
zastúpená: Ing. Alena Kováčová, konateľka spoločnosti
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK65 1100 0000 0026 2209 9745

„ďalej len nájomca“

takto:

Článok I.

P r e d m e t z m l u v y

Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov, o výmere 59,24 m², v budove SPŠ Jozefa Murgaša nachádzajúcej sa na ul. Hurbanova č. 10, s.č. 4318, k. ú. Banská Bystrica, p.č.3339/6, LV 4736. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť vedľajšie náklady. Súčasťou prenájmu sú aj dve parkovacie miesta nachádzajúce sa pred budovou školskej jedálne.

Nájomca bude prenajaté priestory užívať len za účelom prevádzkovania kancelárie so zameraním na poskytovanie ekonomických a účtovných služieb.

Zánikom prenajímateľa, alebo zmenou vlastníka predmetu nájmu prechádzajú práva a povinnosti prenajímateľa na jeho právneho nástupcu.

Článok II.

D o b a n á j m u

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01. 07. 2022** do **30. 06 . 2023**.

Článok III.**V ý š k a n á j o m n é h o**

Nájomné je stanovené vo výške **2 962,00 EUR** (slovom: dvetisícdeväťstošesťdesiatdva eur) ročne, pričom je splatné mesačne vo výške **246,83 EUR** (slovom: dvestoštyridsaťšesť eur osemdesiattri centov), vždy vopred do 25. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry.

Úhrada nájomného v zmysle článku IV. sa považujú za zaplatené dňom pripísania na účet IBAN: SK27 8180 0000 0070 0040 3944, vedený v Štátnej pokladnici..

Článok IV.**Ú h r a d a v e d ľ a j š í c h n á k l a d o v**

Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, kúrenie, vodné a iné) nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená vo výške **2 255,72 EUR** (slovom: dvetisícdvisto päťdesiatpäť eur sedemdesiatdva centov) ročne, pričom je splatná mesačne vo výške **187,98 EUR** (jednostoosemdesiatšesť eur deväťdesiatosem centov), vždy do 25. dňa príslušného mesiaca spolu s nájomným.

V prípade, že sa zmení výška platieb za spotrebovanú el. energiu, kúrenie, vodné, stočné a iné, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právnom úkonom primerane zvýšiť úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.

Úhrada vedľajších nákladov v zmysle článku IV. sa považujú za zaplatené dňom pripísania na účet IBAN: SK18 8180 0000 0070 0039 4988, vedený v Štátnej pokladnici..

Článok V.**S k o n č e n i e n á j m u**

1. Zmluva o nájme sa môže skončiť:

- a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
- b) pri porušení vopred v zmluve dohodnutých povinností, s výnimkou podstatných porušení zmluvy,
- c) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
- d) výpoveďou prenajímateľa,
- e) výpoveďou nájomcu,
- f) odstúpením prenajímateľa.

2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy:

- a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo služieb súvisiacich s nájmom o viac ako jeden kalendárny mesiac,
- b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dojednaným v zmluve,
- c) nájomca realizuje stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) nájomca poruší zmluvne dojednaný zákaz prevodu zmluvných záväzkov,
- f) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre vlastné potreby.

Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 2 a 3. zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle zákona § 11 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

Nájom sa končí tiež písomnou dohodou zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.

Článok VI. Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ich na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vykonať podľa vlastného uváženia a potrieb úpravy interiérov prenajatých priestorov nevyžadujúce stavebné konanie.
4. Nájomca je oprávnený umiestniť na budove v ktorej sa nachádza predmet nájmu firemnú tabuľu označujúcu obchodné meno nájomcu.
5. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatých nehnuteľnosti, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a drobných opráv a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
7. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov vrátane drobných opráv do 66,39 EUR za jednu opravu.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do podnájmu inej osobe.
9. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody, spôsobené zavineným konaním nájomcu, sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
10. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu a súčasne bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predsedu BBSK.
Investície zo strany nájomcu do predmetu nájmu je možné realizovať výlučne za splnenie ďalších nasledujúcich podmienok:
 - a) Doba nájmu má dĺžku trvania presahujúcu 1 kalendárny rok.
 - b) Predmet nájmu je nespôsobilý na riadne užívanie resp. technický stav predmetu nájmu je nevyhovujúci na obvyklé alebo dohodnuté užívanie.
 - c) Oprávnenie nájomcu investovať do predmetu nájmu spôsob vzájomného vysporiadania realizovaných investícií (bezodplatným prevodom v prospech BBSK alebo vzájomným zápočtom za alikvotnú výšku nájomného) je nevyhnutné uvádzať v podmienkach obchodnej verejnej súťaže na nájom majetku BBSK. Podmienky takejto obchodnej verejnej súťaže na nájom majetku BBSK si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Predsedu BBSK.
 - d) Vopred zmluvne dohodnutý spôsob vzájomného vysporiadania zmluvných strán ohľadom nájomcom zrealizovaných investícií do predmetu nájmu, odsúhlasený Predsedom BBSK.
 - e) Vzájomné vysporiadanie zmluvných strán ohľadom nájomcom zrealizovaných investícií do predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu, resp. v prípade ukončenia nájomného vzťahu, je možné výlučne týmito spôsobmi:
 - bezodplatným prevodom takýchto investícií do výlučného vlastníctva BBSK,
 - vzájomným zápočtom splatných pohľadávok zmluvných strán (t.j. splatnej pohľadávky nájomcu titulom odplaty za zrealizované investície do predmetu nájmu a splatnej pohľadávky prenájomcu titulom nájomného).
 - f) Predmetom vzájomného zápočtu môžu byť výlučne zrealizované investície do nehnuteľného majetku, ktorý je predmetom nájmu, nie náklady na bežné opravy a údržbu predmetu nájmu.
 - g) Pohľadávky zmluvných strán spôsobilé na vzájomný zápočet musia byť splatné v tom istom kalendárnom roku a musia sa týkať toho istého predmetu nájmu. Splatná pohľadávka za nájomné je spôsobilá na vzájomný zápočet výlučne za podmienky, že prenájomca súčasne eviduje voči nájomcovi i splatný záväzok za zrealizované investície.
 - h) Odpisovanie zrealizovaných investícií do predmetu nájmu vykonáva nájomca až do ich vysporiadania.

11. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch predpisy BOZP a PO.
Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečovať úlohy vyplývajúce v rozsahu § 4, 5, 6 zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a § 6 ods.1 pís. a zákon č. 124/2006 Z.z. o ochrane a bezpečnosti zdravia pri práci.
12. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
13. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.
14. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady vnútorné vybavenie prenajatých priestorov a vecí do nich vnesené.
15. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o nahliadnutie do dokladov súvisiacich s výškou fakturácie vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.
16. Nájomca je povinný z bezpečnostných dôvodov uložiť náhradné kľúče od jednotlivých miestností prenajatých priestorov v zapečatenej obálke na vrátnici školy.
17. Nájomca je tiež povinný umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov nájomcu za účelom kontroly predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržania zmluvne dohodnutého účelu užívania výlučne za účasti prenajímateľa alebo ním poverenej osoby.

Článok VII.

Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a

Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zák. č. 116/1990 Z.z. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.

Na platnosť zmluvy sa po podpísaní zmluvnými stranami nevyžaduje súhlas zriaďovateľa prenajímateľa, Banskobystrického samosprávneho kraja.

Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou s výnimkou čl. IV. odseku dva.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Kalkulačný list.

Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne pospisujú.

Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s určením jeden rovnopis pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

V Banskej Bystrici dňa 24. 06. 2022

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
Ing. Kamil Kordík
riaditeľ školy

.....
Ing. Alena Kováčová
konateľka spoločnosti

Kalkulačný list

k nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 24.06.2022 s nájomcom **ekonom-KA s.r.o.**, Hurbanova 10, 975 18 Banská Bystrica **IČO: 31 570 216** pre výpočet nájomného a výpočet vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov v budove **SPŠ Jozefa Murgaša, Hurbanova 6, 975 18 Banská Bystrica**.

Nájomné

Výška nájomného je stanovená podľa výsledkov Obchodnej verejnej súťaže za trhovú cenu v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom BBSK, ktoré boli schválené Uznesením Zastupiteľstva BBSK č. 307/2020 s účinnosťou dňa 01. marca 2020, a Dodatku č. 1, č. 2 k Zásadám hospodárenia s majetkom BBSK a zákona č. 258/2009 Z. z..

I. Nájomné: **50,00 EUR / m²**
 Plocha: **59,24 m²**

Ročná platba (výmera x ročná sadzba): **2 962,00 EUR**

Mesačná platba: 246,83 EUR

Vedľajšie prevádzkové náklady

Úhrada za vedľajšie prevádzkové náklady je stanovená v zmysle zák. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou nasledovne:

II. Ročné vedľajšie náklady:

- el. energia 1020 KW / hod x 0,44 EUR	448,80 EUR / 37,40 EUR
- vodné, stočné 12 m ³ á 2,89 EUR	34,68 EUR / 2,89 EUR
- kúrenie 59,24 m ² x 29,68 EUR /m ² /	1 758,24 EUR /146,52 EUR
- ostatné, odpad	14,00 EUR / 1,17 EUR

Ročná platba spolu: **2 255,72 EUR**

Mesačná platba: 187,98 EUR

Prenajímateľ si vyhradzuje právo, pri zmene sadzieb vedľajších nákladov upraviť ich výšku od účinnosti zmien tak, aby zodpovedala novým podmienkam.

III. Sumarizácia za obdobie nájmu

Nájomné	2 962,00 EUR /rok	246,83 EUR /mesačne
vedľajšie náklady	2 255,72 EUR /rok	187,98 EUR /mesačne
Spolu:	5 217,72 EUR /rok	434,81 EUR /mesačne

Vypracoval: Katarína Tomčíková, hospodárka školy

V Banskej Bystrici, dňa 24. 06. 2022

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
 Ing. Kamil Kordík
 riaditeľ školy

.....
 Ing. Alena Kováčová
 konateľka spoločnosti