

Nájomná zmluva

pripravená v súlade s § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb.z o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ **NSK** v zastúpení

Názov : Obchodná akadémia, Bolečkova 2, Nitra
Adresa : Bolečkova2, 950 50 Nitra
v zastúpení : Mgr.Renáta Košovičová, riaditeľka
IČO : 00161942
DIČ : 2021062527
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu : IBAN: SK 45 8180 0000 0070 0030 8269
: IBAN: SK 23 8180 0000 0070 0030 8277
(ďalej ako „prenajímateľ“,)

a

2.Nájomca : Kreatívne centrum s.r.o
Adresa : Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava
V zastúpení : Erik Leitner - konateľ, zriaďovateľ školy
IČO : 36766399
DIČ : 2022366060
Bankové spojenie : SLSP
Číslo účtu : SK79 0900 0000 0051 6701 7085
E-mail : kreativnecentrum@gmail.com
(ďalej ako „nájomca“)

Preambula

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ustanovením § 663 a násl. Občianskeho zákonníka v platnom znení o nájme nebytových priestorov za účelom výchovno-vzdelávacieho procesu, v budove B pavilón, so súp.č.102, na parc.č.686/61,k.ú. Mlynárce , LV č. 8269, o výmere 266,00 m2, v areáli Obchodnej akadémie, Bolečkova 2,Nitra.

Čl. I

Predmet zmluvy a účel

1.1 Predmetom nájomnej zmluvy je nájom za použitie nebytového priestoru v budove B pavilónu, so súp.č.102 ktorý sa nachádza v areáli školy Obchodná akadémia, Bolečkova 2,Nitra, zapísaný v katastri nehnuteľností SR na LV 8269, katastrálne územie Mlynárce, obec Nitra, parc.č.686/61, na výchovno-vzdelávací proces. Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený odo dňa 05.09.2022 užívať voľný nebytový priestor o výmere 266,00 m2 na uvedený účel.

a) Prevádzkové priestory o výmere spolu 145 m2 :

- učebňa č.31 o výmere 54,50 m2
- učebňa č.32 o výmere 54,50 m2
- kabinet č.33 o výmere 36,00 m2

b) Spoločné priestory o výmere spolu 121 m2:

- šatňa o výmere 6m2
- schodisko + ½ spoločnej chodby o výmere 89m2
- ½ WC dievčatá a chlapci o výmere 26m2

Čl. II

Doba nájmu

1.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 05.09.2022 do 30.06.2023

Čl. III

Skončenie nájmu

1.1 Nájomné končí :

- a) Uplynutím dohodnutej doby dňa 30.06.2023.
- b) Skončenie nájmu v priebehu trvania zmluvy končí výpoveďou ktorejkoľvek strany a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná doba je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej strane doručená.
- c) Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy ak:
 - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou
 - nájomca sa o viac ako jeden mesiac omešká s platením za nájomné a služby v súlade s Čl.IV a Čl.V tejto zmluvy
 - nájomca poškodzuje predmet prenájmu
 - zavinením nájomcu došlo k inému závažnému porušeniu tejto Zmluvy.
- d) Nájomca môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy ak:
 - stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si priestory prenajal
 - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Čl. IV

Výška nájomného

1.1 Úhrada za užívanie nebytového priestoru opísaného v Čl.I. tejto zmluvy bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 60 €/m2/rok za prevádzkové priestory a 30 €/m2/rok za spoločné priestory , ktorá predstavuje čisté nájomné bez ďalších nákladov spojených s užívaním a prevádzkovaním tohto nebytového priestoru.

Ročné nájomné za prevádzkové priestory od 5.09.2022 do 30.06.2023 celkom: 7250,00 € bez DPH
Mesačné nájomné za spoločné priestory od 05.09.2022 do 30.06.2023 celkom : 725,00 € bez DPH

Ročné nájomné za spoločné priestory od 05.09.2022 do 30.06.2023 celkom : 3025,00 € bez DPH
Mesačné nájomné za spoločné priestory od 05.09.2022 do 30.06.2023 celkom : 302,50 € bez DPH

Nájomca je povinný uhrádzať nájomné vždy vopred na dohodnuté obdobie na základe fakturácie v rovnomerných splátkach podľa uvedeného rozpisu:

Nájomné na mesiac: september 2022	splatné do 05.09.2022
október 2022	splatné do 30.09.2022
november 2022	splatné do 31.10.2022
december 2022	splatné do 30.11.2022
január 2023	splatné do 10.12.2023
február 2023	splatné do 31.01.2023
marec 2023	splatné do 28.02.2023
apríl 2023	splatné do 31.03.2023
máj 2023	splatné do 30.04.2023
jún 2023	splatné do 31.05.2023

Nájomné bude uhrádzané na účet prenajímateľa : SK 45 8180 0000 0070 0030 8269

Ak je dlžník v omeškaní s plnením peňažného dlhu, prenajímateľ je povinný vymáhať úrok z omeškania podľa vykonávacieho predpisu k Občianskemu zákonníku, ktorým je nariadenie Vlády SR č.87/1995 Z.z.

Čl.V

Úhrada služieb spojených s nájmom

- 1.1 Prevádzkové náklady spojené s nájmom-spotreba elektrickej energie, plynu, vodné-stočné a upratovanie nie sú zahrnuté v nájme.
- 1.2 Výpočet výšky nákladov za prevádzkové služby spojené s užívaním predmetu nájmu je vyhotovený na základe Kalkulačného a výpočtového listu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (príloha č.1).
- 1.3 .Nájomca je povinný uhrádzať prevádzkové náklady vždy na základe fakturácie za príslušný mesiac na na účet prenajímateľa :IBAN:SK 23 8180 0000 0070 0030 8277

Čl.VI

Podmienky nájmu

Povinnosti prenajímateľa:

- 1.1 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy poskytne priestory – nebytové priestory v budove ,súp.č.102- B pavilón, o výmere 145m2-prevádzkové priestory a 121 m2 spoločné priestory uvedené v Čl.I, v termíne podľa Čl. II, tejto zmluvy, na základe úhrady nájomného a dohodnutých prevádzkových nákladov podľa Čl. IV a Čl.V tejto zmluvy.
- 2.1 Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať tento voľný nebytový priestor špecifikovaný v Čl.I, tejto zmluvy za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- 3.1 V prípade prevádzkovej havárie na inžinierskych siet'ach a v prípade prerušenia dodávky vody, energie a kúrenia si prenajímateľ vyhradzuje právo vstupu do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu, z dôvodu okamžitého odstránenia havárie a v prípade prerušenia dodávky vody, energie nebude prenajímateľ zabezpečovať ich náhradnú dodávku.
- 4.1.Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu ním určeného zástupcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania tejto Zmluvy, za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatých priestorov takejto osobe, a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do prenajatých priestorov.
- 4.2.Prenajímateľ si vyhradzuje právo o vstup upratovačky do prenajatých priestorov za účelom udržiavania čistoty , poriadku a dezinfekcie v prenajatých priestoroch.
- 5.1 Prenajímateľ je povinný po oznámení nájomcom odstrániť všetky vopred hlásené potreby opráv a závad.

Povinnosti nájomcu:

- 1.Nájomca je oprávnený využiť prenajaté priestory na účel dohodnutý v Čl.I. tejto zmluvy, na dobu nájmu podľa Čl. II tejto zmluvy so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby prenajímateľovi nevznikla žiadna škoda na predmete nájmu
- 2.Nájomca je povinný platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom v súlade s Čl.IV a Čl.V tejto zmluvy.
- 3.Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v deň nasledujúci po dni skončenia nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.

4. Nájomca je povinný po ukončení nájmu upratať prenajaté priestory na vlastné náklady a dať prenajatý priestor do pôvodného stavu. Škody spôsobené zavinením nájomcu sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
5. Pri preukázanom poškodení prenajatých priestorov a v nich sa nachádzajúcich zariadení nájomcom, hradí vzniknutú škodu alebo prípadnú opravu nájomca a to v plnom rozsahu. Nájomca zodpovedá aj za škodu vzniknutú na majetku a zdraví tretích osôb, ktorá bola spôsobená v dôsledku jeho činnosti.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti.
V prípade havárie alebo v prípade vykonania opravy v prenajatých priestoroch umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatého priestoru za účelom odstránenia havárie alebo opravy.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a ochranu bezpečnosti zdravia pri práci svojich zamestnancov.
8. Nájomcovi nie je povolené vykonávať v prenajatom priestore stavebné alebo iné úpravy.
9. Nájomca nie je oprávnený zveriť priestor prenechať do nájmu tretej osobe.
10. Porušenie niektorých z povinností nájomcu je dôvodom na vypovedanie zmluvy zo strany prenajímateľa.

Čl.VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Právne vzťahy zmluvných strán založené zmluvou a v zmluve bližšie neupravené sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa podpísaním tejto zmluvy zaväzujú k jej plneniu vo všetkých bodoch.
4. Zmluvu je možné meniť iba písomnou formou, na základe vzájomnej dohody, výlučne písomnými Dodatkami podpísanými oboma stranami, pričom návrh na zmenu môže podať každá zo zmluvných strán.
5. Zmluva je spísaná v 4 rovnopisoch, z ktorých po ich podpísaní získajú zmluvné strany dve vyhotovenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpisujú.

V Nitre, dňa 02.09.2022

V...NIME.....dňa...29.22.

Prenajímateľ:

Nájomca :



Mgr. Renáta Košovičová, riaditeľka školy
Bolečkova 2, Nitra, 950 50 Nitra

Erik Lietner-konateľ
Karpatské nám.10A, 931 06 Bratislava