

Zmluva o nájme nebytových priestorov

medzi

- 1. Banskobystrický samosprávny kraj, Nám. SNP 23, 974 01 Banská Bystrica,
IČO : 37 828 100, zastúpený správcou :**

Stredná priemyselná škola Samuela Mikovíniho

Akademická 13 969 15 Banská Štiavnica

IČO: 00 161 667

zastúpená : Ing. Miroslav Jausch, riaditeľ

d ďalej ako „prenajímateľ“

- 2. martinsombathy s.r.o.**

sídlo: Ľubochnianska 4

831 04, Bratislava – mestská časť Nové Mesto

Zastúpený: Martin Sombathy

IČO: 54034663

d ďalej spolu ako „nájomca“

uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č.40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení túto Zmluvu o nájme časti nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) za nasledovných podmienok.

Čl. I.

Predmet zmluvy

- 4.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy nachádzajúcej sa na ulici Akademická 12 v Banskej Štiavnici, číslo súpisné 337, postavenej na parcele č. 3563, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva 5596 pre katastrálne územie: Banská Štiavnica vedenom Okresným úradom Banská Štiavnica, katastrálnym odborom (ďalej len „budova“), ktorej súčasťou je samostatná miestnosť, vhodná na užívanie ako sklad (ďalej ako "Priestor"). Priestor má samostatný vchod.
- 1.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do výlučného a neobmedzeného užívania Priestor o výmere **40,36 m²**, s umiestnením vyznačeným na priloženom nákrese. (ďalej ako „Priestor“ alebo „Predmet nájmu“). Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu nie je zaťažený žiadnym záložným právom, iným právom tretej osoby (napr. nájomná zmluva a pod.), vecným bremenom a ani na ňom neviaznu žiadne iné obmedzenia, ktoré by bránili dať prenajímateľovi Predmet nájmu do užívania podľa bodu 1.2 tohto článku do nájmu. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu nemá žiadne právne ani konštrukčné vady.
- 1.3 Predmet nájmu nie je ku dňu začatia nájmu vybavený žiadnym nábytkom vo vlastníctve prenajímateľa.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu v tejto Zmluve dohodnuté nájomné a ostatné platby riadne a včas.

Čl. II.
Účel nájmu

- 2.1 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať ako skladový priestor. Prenajímateľ vyhlasuje, že stavebno-technické riešenie žiadnym spôsobom nevylučuje užívanie Predmet nájmu na účel jeho užívania.
- 2.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.

Čl. III.
Doba nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na základe tejto Zmluvy **na dobu 1 roka, od 01.11.2022 do 31.10.2023.**
- 3.2 Nájom je možné ukončiť
- a) na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán, v ktorej bude určený aj spôsob a termín vysporiadania záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy,
 - b) uplynutím času, na ktorý bola zmluva zriadená.

Čl. IV.
Výška poplatkov a spôsob úhrady

- 4.2 Cena nájmu (viď. Kalkulačný list v prílohe) bola stanovená na základe verejnej obchodnej súťaže zo dňa 20.09.2022 **to v sume 40,00 €/m²/rok.**

Nájomné:

Za obdobie nájmu 12 mesiacov, t. j. od 01.11.2022 do 31.10.2023 bude celková výška úhrady nájomného v sume **1 614,40 €.**

Mesačné nájomné je stanovené nasledovne: **jedna (1) splátka vo výške 134,57 € a jedenásť (11) splátok vo výške 134,53 €.**

Prevádzkové náklady:

Nájomca uhradí okrem uvedeného aj prevádzkové (vedľajšie) náklady súvisiace s prenájmom – spotrebu vody, náklady na vykurovanie a spotrebu elektrickej energie. Spotreba elektrickej energie za mesiac bude vypočítaná na základe skutočnej spotreby elektrickej energie zistenej pomocou podružného merania elektrickej energie, ktorý sa nachádza v prenajatom priestore. Suma za spotrebovanú elektrickú energiu bola vyčíslená podľa vystavenej faktúry od dodávateľa elektrickej energie MAGNA ENERGIA a.s., cena za 1 kWh je vo výške 0,36 €. Všetky prevádzkové náklady budú fakturované spolu vo faktúre za daný mesiac.

Nájomné a prevádzkové (vedľajšie) náklady je nájomca povinný zaplatiť mesačne a to na základe vystavených faktúr nasledovne:

Nájomné za 40,36 m² 1x134,57 € a 11x134,53 €

IBAN: SK19 8180 0000 0070 0039 4873

Prevádzkové (vedľajšie) náklady v sume 25,28 €/mesiac + spotrebovaná elektrická energia za mesiac

IBAN: SK94 8180 0000 0070 0039 4881

- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený raz ročne a to formou dodatku k tejto zmluve zmeniť výšku dohodnutého nájmu a ceny služieb o výšku ročnej inflácie oznámenej príslušným orgánom.
- 4.4 Nájomca má nárok na priznanie zľavy z nájomného, ak pre závady, ktoré nespôsobil, nemôže predmet nájmu užívať. Túto skutočnosť však musí nájomca oznámiť prenajímateľovi okamžite pri jeho zistení.
- 4.5 Ak nájomca v dohodnutý termín neuhradí faktúru, prenajímateľ si bude účtovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy ku dňu omeškania.
- 4.6 Nájomné a prevádzkové náklady je nájomca povinný zaplatiť mesačne a to vždy k 15. dňu príslušného mesiaca na základe vystavenej faktúry.

Čl. V.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi dodávku elektrickej energie, tepelnej energie, pričom v prípade prerušenia dodávok uvedených služieb v budove, ktoré spôsobia výluky služieb v Predmete nájmu, je Prenajímateľ povinný bez odkladu zabezpečiť ich obnovenie a pri prerušení trvajúcim viac ako dve hodiny aj oboznámiť Nájomcu s prerušením dodávky.
- 5.2 Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca v obvyklom rozsahu a forme označil svojim menom Priestor, ale iba po predchádzajúcej písomnej dohode a formou určenou Prenajímateľom.
- 5.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní Nájomcovi prístup k Predmetu nájmu tak, aby ho mohol užívať riadne a spôsobom v súlade s touto zmluvou v čase prevádzky Botanickej záhrady alebo aj v inom čase po predchádzajúcej dohode.
- 5.4 Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca vybavil interiér Priestoru primerane a nie v rozpore s účelom užívania Predmetu nájmu podľa jeho stavebného určenia, vhodným nábytkom a mobilnými a prenosnými zariadeniami za účelom skladovania vecí. Nájomca nemá právo robiť na Predmete nájmu zmeny a úpravy bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa, s výnimkou bežnej úpravy, napr. vymaľovanie priestoru, upratanie a pod.
- 5.5 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Priestoru len v sprievode Nájomcu a po predchádzajúcom oznámení. V prípade hrozby vzniku škody na Predmete nájmu, na ktorej odvrátenie, alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do Priestoru, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť aj v neprítomnosti Nájomcu, avšak len v prípade, ak Prenajímateľ nemôže prítomnosť Nájomcu zabezpečiť, alebo ako je situácia taká vážna, že nestrpí odklad. Prenajímateľ bezodkladne a vhodným spôsobom upovedomí Nájomcu o hroziacej škode na Predmete nájmu a o potrebe a spôsobe jej odvrátenia alebo zmiernenia jej následkov.
- 5.6 Prenajímateľ alebo osoba ním poverená je počas trvania nájmu oprávnená vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vykonanie takejto kontroly najneskôr do 3 dní od požiadania prenajímateľa.
- 5.7 Prenajímateľ týmto poskytuje nájomcovi súhlas, aby umožnil prístup k Predmetu nájmu tretím osobám, ktoré spolupracujú s Nájomcom, a to aj v prípade, ak nie sú v pracovnom alebo obdobnom pomere s nájomcom. V takom prípade je nájomca povinný zabezpečiť, aby takéto osoby nerušili tretie osoby v užívaní budovy a aby užívali Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.
- 5.8 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť obvyklé poistenie budovy a Predmetu nájmu. Majetok nájomcu, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu si poistí nájomca na vlastné náklady.

5.9 Prenajímateľ je povinný hradiť všetky dane, poplatky a iné peňažné povinnosti spojené s Predmetom nájmu. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať revízie elektrických zariadení a vyhradených technických zariadení. Nájomca je povinný sprístupniť Predmet nájmu za týmto účelom Prenajímateľovi po predchádzajúcom upozornení.

Čl. VI.

Práva a povinnosti Nájomcu

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto Zmluve a spoločne s Predmetom nájmu užívať aj prístupové komunikácie k budove, ktoré sú nevyhnutne potrebné na to, aby Nájomca mohol užívať Predmet nájmu.
- 6.2 Nájomca je povinný uhrádzať Nájom tak, aby Nájomné bolo pripísané na účet Prenajímateľa najneskôr v dohodnutý deň.
- 6.3 Nájomca je povinný udržiavať čistotu, poriadok v zmysle platných hygienických predpisov a predchádzať poškodeniu nehnuteľnosti, v ktorej sa Priestor nachádza, alebo iným prípadným majetkovým škodám.
- 6.4 Nájomca v primeranom rozsahu zodpovedá za ochranu pred požiarom v zmysle §4, 5 a 9 zákona NR SR č. 314/2001 z.z. O ochrane pred požiarom a v zmysle §3 až 31 vyhlášky MV SR č. 121/ 2002 z.z. O požiarnej prevencii v znení neskorších úprav a ďalších súvisiacich predpisov v jemu prenajatých priestoroch aj za vlastné alebo jemu prenajaté technické zariadenia v týchto priestoroch.
- 6.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla.
- 6.6 Nájomca sa zaväzuje bežné opravy a údržbu Predmetu nájmu zabezpečovať na vlastné náklady. Bežnými opravami a údržbou Predmetu nájmu sa rozumejú opravy a údržba, pri ktorých náklady na ich vykonanie neprekročia v jednotlivom prípade sumu 50,- EUR.
- 6.7 Opravy a údržbu Predmetu nájmu, pri ktorých náklady na ich vykonanie v jednotlivom prípade prekročia sumu 50,- EUR je povinný zabezpečiť Prenajímateľ na vlastné náklady bez zbytočného odkladu od obdržania informácie o potrebe ich vykonania, ak nejde o opravy alebo údržbu v dôsledku poškodenia spôsobeného Nájomcom alebo osobami, ktoré v Priestore boli s jeho súhlasom. V prípade, že Prenajímateľ vykonanie týchto opráv či údržby nezabezpečí bez zbytočného odkladu od obdržania informácie o potrebe ich vykonania, je Nájomca oprávnený zabezpečiť ich vykonanie na náklady Prenajímateľa.
- 6.8 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.
- 6.9 Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady alebo pre poruchy predmetu nájmu, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu užívať na dohodnutý účel. Právo na poskytnutie zľavy musí byť uplatnené písomne u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do 3 mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.
- 6.10 Nájomca je povinný na vlastné náklady do desiatich dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
 - odstrániť z Predmetu nájmu všetky podstatné úpravy vykonané nájomcom;
 - odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho vykonaných úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň odovzdania zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi;
- pokiaľ táto zmluva nestanovuje inak.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu všetkými zmluvnými stranami.
- 7.2 Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia Zákonom o nájme nebytových priestorov a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v Zmluve ustanovené inak.
- 7.3 Všetky zmeny a doplnky k tejto Zmluve je možné uskutočniť písomnou formou a podpismi oboch zmluvných strán.
- 7.4 Práva o povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
- 7.5 Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží Prenajímateľ a jeden Nájomca.
- 7.6 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto Zmluvy a na základe slobodnej a vážnej vôle ju na znak súhlasu podpísali a zaväzujú sa ju dobrovoľne plniť.
- 7.7 Účastníci dohody berú na vedomie, že táto dohoda podlieha zverejneniu podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.

V Banskej Štiavnici, dňa 24.10.2022

Prenajímateľ – Ing. Miroslav Jausch

Nájomca – Martin Sombathy

Stredná priemyselná škola Samuela Mikovíniho
Akademická 13, 969 15 Banská Štiavnica

K A L K U L A Č N Ý L I S T

za prenájom priestorov
SPŠ S.Mikovíniho Banská Štiavnica

Prevádzkové náklady

Spotreba vody

2 m³ vody za mesiac

Vodné 1,5216 €/m³ x 2 m³ 3,0432 €

Stočné 1,4546 €/m³ x 2 m³ 2,9092 €

Spolu za vodu mesačne 5,9524 €

Spolu voda za obdobie prenájmu: 5,95 € x 12 mesiacov = 71,40 €

Náklady na vykurovanie

Celkové náklady na vykurovanie za prvých 8. mesiacov roka 2022: 42 546,84 €

Prevádzková plocha, ktorá je vykurovaná: 8 329,86 m²

Náklady na vykurovanie na prenajatú plochu za 8 mesiacov za 40,36 m²: 206,14877 m²:

Za rok: (42 546,84:8 329,86 x40,36)/8 x 12 = 309,22315 €

Vzhľadom k tomu, že priestory sú vykurované len počas školského vyučovania (nie počas sobôt, nedeľ, sviatkov, školských prázdnin), budú náklady na vykurovanie vo výške 75 % celkových nákladov na vykurovanie: 309,22315 € x 75% = 231,92 €

Za mesiac: 231,92 :12 = 19,33 €

Spolu náklady na vykurovanie za obdobie prenájmu: 19,33 € x 12 mesiacov = 231,96 €

Spotreba elektrickej energie

Spotreba elektrickej energie za mesiac bude vypočítaná na základe skutočnej spotreby elektrickej energie zistenej pomocou podružného merania elektrickej energie, ktorý sa nachádza v prenajatom priestore. Suma za spotrebovanú elektrickú energiu bola vyčíslená podľa vystavenej faktúry od dodávateľa elektrickej energie MAGNA ENERGIA a.s., cena za 1 kWh je vo výške 0,36 €.

Prevádzkové náklady spolu

Za mesiac: 25,28 € + suma za spotrebovanú elektrickú energiu za mesiac

Za obdobie prenájmu: 25,28 € x 12 mesiacov 303,36 €

Nájomné za prenajatú plochu

Prenajímaná plocha 40,36 m²

Nájomné za m²/rok 40,00 €

Nájom za mesiac jedna (1) splátka vo výške 134,57 € a jedenásť (11) splátok vo výške 134,53 €.

Nájom za obdobie prenájmu: 1 614,40 €

V Banskej Štiavnici,

Ing. Miroslav Jausch
riaditeľ školy