

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, č.3 k Zásadám hospodárenia s majetkom BBSK a zákona č. 258/2009 Z. z.

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

Prenajíateľ: 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 prenajíateľ“

a

Nájomca: **WINTER BB, s.r.o.**
Trieda SNP 1720/10
974 01 Banská Bystrica
IČO: 52 294 617
DIČ: 2210967662
IČ DPH: SK2210967662
zastúpená: Ľubomír Zíma, konateľ

„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, skladových priestorov, o výmere 55,00 m², v budove SPŠ Jozefa Murgaša nachádzajúcej sa na ul. Hurbanova 6, s. č. 423, k. ú. Banská Bystrica, p.č.3336/6, LV 4736. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť vedľajšie náklady.

Nájomca bude prenajaté priestory užívať len za účelom prevádzkovania práčovne a čistiarne a s nimi nevyhnutne spojené administratívne činnosti. Zánikom prenajíateľa, alebo zmenou vlastníka predmetu nájmu prechádzajú práva a povinnosti prenajíateľa 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. 09. 2023** do **31. 08. 2024**.

Článok III.

V ý š k a n á j o m n é h o

Nájomné je stanovené vo výške **2 750, EUR** (slovom dvetisíc sedemstopäťdesiat eur) ročne, pričom je splatné mesačne, vo výške **229,17 EUR** (dvestodvadsaťdeväť eur sedemnášť centov), vždy vopred do 20. 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, zemný plyn, kúrenie, vodné, stočné, odvoz odpadu) nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená vo výške nasledovne:

1. vo výške **62,81 EUR** (slovom šesťdesiatdva eur osemdesiatjeden centov), za kúrenie a odvoz odpadu so mesačnou splatnosťou vždy dozadu do 20 dňa nasledujúceho mesiaca, spolu s nájomným, na základe faktúry.

2. vo výške danej meraniami odberov na samostatných meračoch za elektrickú energiu, zemný plyn a vodné a stočné a aktuálnymi sadzbami za jednotky odberu elektrickej energie, zemného plynu, vodného a stočného prenajímateľom, s mesačnou splatnosťou vždy dozadu do 20 dňa nasledujúceho mesiaca spolu s nájomným, na základe faktúry.

V prípade, že sa zmení výška sadzieb za jednotky odberu plynu, elektrickej energie, vodného a stočného 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 č. 7000394988/8180, v tvare 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 trojmesačná 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 prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej 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 prenajímateľa 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 prenajímateľa 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 prenajímateľ 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 zabezpečiť úlohy vyplývajúce v rozsahu § 4, 5, 6 zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom 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 veci 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 nájomcu 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 28. 06. 2023

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
Ing. Kamil Kordík
riaditeľ školy

.....
Ľubomír Zíma
konateľ

Kalkulačný list

k nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 28.06.2023 s nájomcom **WINTER BB, s.r.o.**, Trieda SNP 1720/10, 974 01 Banská Bystrica 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 trhové ceny v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom BBSK, ktoré boli schválené Uznesením Zastupiteľstva BBSK č. 309/2020 s účinnosťou dňa 01. marca 2022, Dodatku č.1, č. 2, č. 3 a zákona č. 258/2009 Z. z..

I. Nájomné:	50,00 EUR / m²
Plocha:	55,00 m ²
Ročná platba (výmera x ročná sadzba):	2 750,00 EUR
Mesačná platba:	229,17 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. Mesačné vedľajšie náklady:	
- kúrenie 55,00 m ² x 13,05 EUR/m ² / 12	59,81 EUR
- ostatné, odpad	3,00 EUR
Mesačná platba spolu:	62,81 EUR

- vodné, stočné - podľa skutočného odberu na samostatnom merači a aktuálnej sadzby za jednotku odberu.
- elektrická energia – samostatná prípojka merača.
- zemný plyn – podľa skutočného odberu na samostatnom merači a aktuálnej sadzby za jednotku odberu.

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: **229,17 EUR** /mesačne – splatné na základe faktúry dopredu, do 20 dňa príslušného Mesiaca. Vedľajšie náklady: **62,81 EUR** /mesačne + platby podľa skutočných odberov (elektrická energia, vodné a stočné, zemný plyn) a aktuálnych sadzieb za jednotky odberov / mesačne – splatné na základe faktúry dozadu, do 20 dňa nasledujúceho mesiaca.

Vypracoval: Katarína Tomčíková, hospodárka školy

V Banskej Bystrici, dňa 28. 06. 2023

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
Ing. Kamil Kordík
riaditeľ školy

.....
Ľubomír Zima, konateľ