

Zmluva č. 03/2023
o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle Zákona
č.116/1990 Zb.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluva j uzavretá medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“)

- 1. Prenajímateľ:** **Stredná odborná škola techniky a služieb**
 majetok v správe
Sídlo: Laskomerského č.3 ,977 46 Brezno
Zastúpená: PaedDr. Danka Kubušová , riaditeľka školy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: IBAN: SK 35 8180 0000 0070 0052 6020
IČO: 42317657

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

- 2. Nájomca:** **Martin Kudzbel**
Sídlo: **Beňuš 440, 976 64 Beňuš**
IČO: **50250981**
Zastúpená: **Martin Kudzbel**

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o prenájme s nasledovným obsahom:

Čl. I.
Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – o výmere **25,54 m²** , nachádzajúcu sa na ulici **Laskomerského 3 v Brezne**, súpisné číslo **1117**, na parcele číslo **3247/17**, vedený Katastrálnym úradom Brezno, na liste vlastníctva č. **11714** pre okres **Brezno**, obec **Brezno**.

Čl. II.
Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to na **kancelárske priestory**.

Čl. III. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú (zmluvný rok) v trvaní **od 01.07.2023 do 30.06.2024**.

Čl. IV. Výška a splatnosť nájmu a vedľajších nákladov

1. Nájomné je stanovené vo výške 5,00 €/m²/mesiac, t.j. 5,00 € x 25,54 m², **mesačne vo výške 127,70 €**, splatné vždy vopred do 10. dňa príslušného mesiaca.

Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania na účet číslo IBAN: **SK79 8180 0000 0070 0052 6004** vedený v Štátnej pokladnici.

2. Cena služieb spojených s nájmom – vedľajšie náklady na prevádzku sú vypočítané na základe vypracovaného kalkulačného listu, ktorý je prílohou nájomnej zmluvy vo výške 3,50 €/m²/mesiac, t.j. 3,50 € x 25,54 m², **mesačne vo výške 89,39 €**, splatné vždy vopred do 10. dňa príslušného mesiaca.

Úhrada vedľajších nákladov sa považuje za zaplatenú dňom pripísania na účet číslo IBAN: **SK35 8180 0000 0070 0052 6020** vedený v Štátnej pokladnici.

V prípade, že sa zmení výška platieb vedľajších nákladov na prevádzku – spotrebovaná elektrická energia, vodné, stočné a iné, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právny úkonom zvýšiť úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.

Čl. V. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
 - d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
 - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými

právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- b) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu,
- d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ / oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 100,- EUR / a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- e) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. /
- f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane dva rovnopisy, prenajímateľ dva rovnopisy.
3. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán s výnimkou čl. IV. posledný odsek.
4. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1999 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Brezne 29.06.2023

prenajímateľ

nájomca