

Z M L U V A č. 007/2023

o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia s majetkom BBSK

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

1. Správca majetku: **Stredná zdravotnícka škola**
v zastúpení: Mgr. Miroslav Sekula, riaditeľ školy
sídlo: 984 17 Lučenec, Lúčna 2
IČO: 00607029
DIČ: 2021193845
bank. spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK90 8180 0000 0070 0039 5147

„ďalej len prenajímateľ“

a

2. Meno a priezvisko: **Maroš Alaksa**
Obchodné meno: M.A.C. Alaksa Maroš, s.r.o.
Bydlisko: Garbiarska 601/13, 98401 Lučenec
IČO: 52125203
DIČ: 2120899286
Bankové spojenie: Fio banka, a.s.
IBAN: SK98 8330 0000 0020 0156 0543
Výpis z obchodného registra, Oddiel: Sro, vložka číslo 35658/S zo dňa 9.9.2022

„ďalej len nájomca“

takto:

Článok I. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, o výmere 5,60 m², v budove nachádzajúcej sa na Liste vlastníctva č. 9336, číslo parcely 4057, súpisné číslo 1987/2, zapísanej na Katastrálnom území v Lučenci. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť vedľajšie výdavky.

Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom poskytovania občerstvenia pre žiakov a zamestnancov školy počas školského vyučovania v súlade so živnostenským oprávnením. Nájomca sa zaväzuje, že nebude predávať alkoholické nápoje vrátane piva a sortiment tovaru podávaných jedál bude prispôsobený potrebám žiakov školy. Občerstvenie bude podávané denne počas školského vyučovania. Otváracie hodiny budú zverejnené na viditeľnom mieste.

Článok II. Platnosť zmluvy a doba nájmu

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v CRZ BBSK.

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 11.09.2023 do 30.06.2024**.

Článok III. Výška nájomného

Nájomné je stanovené vo výške **46,50 €** za m² ročne, t. j. **260,40 €** ročne pričom je splatné v dvoch splátkach vo výške **130,20 €** v termínoch podľa priloženého splátkového kalendára, ktorý je Prílohou č.2 tejto zmluvy.

Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania na účet č. SK90 8180 0000 0070 0039 5147 vedený v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15.

Článok IV. Úhrada vedľajších nákladov

Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, vodné, stočné a vývoz smetí) nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená vo výške **129,60 €** ročne, pričom je splatná v dvoch splátkach v termíne podľa priloženého splátkového kalendára, ktorý je Prílohou č.2 tejto zmluvy, spolu s nájomným. Podrobné vyčíslenie vedľajších nákladov je uvedené na kalkulačnom liste, ktorý je Prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Úhrada vedľajších nákladov sa považuje za zaplatené dňom pripísania na účet č. SK68 8180 0000 0070 0039 5155 vedený v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15.

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

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. 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 jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
4. Nájom sa skončí tiež písomnou dohodou zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy aj z nasledovných dôvodov, ktoré sú považované za podstatné porušenie zmluvy:

- a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo s úhradou vedľajších nákladov 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,

pokiaľ to príslušné zákonné ustanovenia pre konkrétne zmluvné typy povoľujú.

Článok VI. Ostatné dojednania

1. 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 splnenia ďalších nasledujúcich podmienok:

- a) Doba nájmu má dĺžku trvania nepresahujúcu 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 a 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.

2. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ich na svoje náklady udržiavať.

Prenajímateľ je oprávnený podať návrh na vypratanie nehnuteľnosti na príslušný súd v prípade, že nájomca užíva predmet nájmu aj po skončení nájmu (z akéhokoľvek dôvodu), a to bezodkladne, najneskôr však 30 dní od skončenia nájmu, tak, aby nedošlo k obnoveniu ukončeného nájomného vzťahu, ktorého predmetom nájmu bol majetok BBSK.

3. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
4. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv v prenajatom priestore, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
6. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do podnájmu inej osobe.
8. 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, s nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
9. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch predpisy BOZP a PO.
Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch zabezpečovať úlohy vyplývajúce v rozsahu § 4, 5, 6 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a § 6 zákona č. 124/2006 Z. z. o ochrane a bezpečnosti zdravia pri práci.
10. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
11. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.
12. Počas platnosti zmluvy je prenajímateľ oprávnený vstupovať do prenajatého priestoru za účelom kontroly pri prítomnosti nájomcu.

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 zákonom č. 116/1990 Z. z. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.

Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou s výnimkou čl. IV. odseku 2.

Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden.

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 podpisujú.

V Lučenci dňa 6.9.2023

Prenajímateľ:
prenajímateľ BBSK Banská Bystrica
v zastúpení: Mgr. Miroslav Sekula
riaditeľ školy
SZŠ, Lúčna 2, 98417 Lučenec

Nájomca:
M.A.C. Alaksa Maroš s.r.o.

Stredná zdravotnícka škola, Lúčna 2, 984 17 Lučenec

Kalkulačný list

vyhotovený k Zmluve o nájme nebytových priestorov uzavretej podľa zákona č. 116/1990 Zb. medzi SZŠ Lučenec ako prenajímateľom a nájomcom – M.A.C. Alaksa Maroš, s.r.o., Garbiarska 601/13, 98401 Lučenec uzatvorenej dňa 28.08.2023.

-	Nájomné (nebytový priestor) o rozlohe 5,6 m ² x 46,50 €/ m ² ročne	=	260,40 €
-	Paušálne náklady ročne:		
	Spotreba a ohrev vody	=	51,50 €
	Elektrická energia	=	48,00 €
	<u>Vývoz smetí</u>	=	<u>30,10 €</u>
	Spolu:		129,60 €

V Lučenci, 6.9.2023

Prenajímateľ:
Stredná zdravotnícka škola, Lučenec
v zastúpení Mgr. Miroslav Sekula,
riaditeľ školy

Nájomca:
M.A.C. Alaksa Maroš s.r.o.

Stredná zdravotnícka škola, Lúčna 2, 984 17 Lučenec

Splátkový kalendár k nájomnej zmluve č. 007/2023

k Zmluve o nájme nebytových priestorov uzavretej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia s majetkom BBSK medzi SZŠ Lučenec ako prenajímateľom a nájomcom M.A.C. Alaksa Maroš, s.r.o., Garbiarska 601/13, 98401 Lučenec uzatvorenej dňa 28.8.2023

	Čiastka	Dátum splatnosti
1. splátka: nájomné	130,20 €	15.11.2023
2. splátka: režijné náklady	64,80 €	15.12.2023
3. splátka: nájomné	130,20 €	28.02.2024
4. splátka: režijné náklady	64,80 €	28.02.2024
Spolu:	390,00 €	

Mgr. Miroslav Sekula
riaditeľ školy

V Lučenci, dňa: 6.9.2023
Vypracovala: Mgr. Monika Škorňová