

Zmluva č. 1/2024
o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

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

1/ Stredoslovenské osvetové stredisko

príspevková organizácia zriadená Banskobystrickým samosprávnym krajom,
ktorá na základe Protokolu o zverení majetku BBSK do správy zo dňa
4.3.2004-546/2004 vykonáva správu majetku Banskobystrického
samosprávneho kraja

Dolná ul. č.35, 975 25 Banská Bystrica

zastúpené: Mgr. Tatianou Salajovou, riaditeľka SOS

IČO: 35987138

DIČ: 2021446669

Číslo účtu: 7000396270/8180

IBAN: SK33 8180 0000 0070 0039 6270

ďalej „prenajímateľ“

2/ A.D. – SERVIS, s.r.o.

Tatranská 93, 974 11 Banská Bystrica

IČO:

DIČ:

Konateľ: Jozef Adam

Zapísané: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica,

oddiel: Sro, vložka č. 10515/S

Číslo účtu:

IBAN:

ďalej „nájomca“

za nasledovných zmluvných podmienok:

Článok I.
Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť – nebytové priestory nachádzajúce sa na Dolnej ulici č. 35 v Banskej Bystrici v budove:
Stavba, súpisné číslo 168, postavená na parcele č. 1529, druh stavby 700, popis stavby – budova, zapísanej na LV č. 6968, vedeného Správou katastra Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory o celkovej výmere podlahovej plochy 23,35 m², nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1 tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“) – 1 priechodná miestnosť o výmere 19,9 m² + ½ spoločných sociálnych zariadení 3,45 m². Jedná sa o časť, t.j. jednu miestnosť z celkového priestoru 69,5 m² (3 priechodné miestnosti o výmere 19,9 m², 23,10 m² a 19,6 m² + soc. Zariadenia 6,9 m²). Ostatné priestory sú využívané ako galéria na vystavovanie obrazov a na organizovanie podujatí Stredoslovenského osvetového strediska. Nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy, je bližšie vymedzený v prílohe č. 1 – situačnom nákrese. Budova, v ktorej sa nachádzajú

nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v ÚZPF SR pod číslom: 2379/0-520/99.

3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť nájomné a hradiť vedľajšie náklady.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený predmet zmluvy prenechať touto zmluvou do užívania tretej osobe a že je oprávnený predmetom zmluvy disponovať v rozsahu tejto zmluvy.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu ku dňu podpisu tejto zmluvy a vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na riadne užívanie, najmä na účel nájmu podľa odseku 6 tohto článku.
6. Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom prevádzkovania kaviarne.

Článok II. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 1. 5. 2024 do 30. 4. 2025.**

Článok III. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné je stanovené vo výške 130 EUR/m² ročne (príloha č. 2 – kalkulačný list), čo znamená celkové ročné nájomné 23,35 m² x 130 EUR = 3 035,50 EUR; pričom je splatné mesačne, vo výške 252,00 EUR (s výnimkou nájomného za prvý mesiac a teda za máj 2024, ktoré je stanovené na 263,50 EUR), vždy do 15. dňa toho ktorého mesiaca.
2. Nájomné a úhrada vedľajších nákladov v zmysle článku IV. Zmluvy sa považujú za zaplatené dňom pripísania na účet č. 7000396270/8180, vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK33 8180 0000 0070 6270.

Článok IV. Úhrada vedľajších nákladov

1. Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, vykurovanie, vodné, stočné, upratovanie) nie je zahrnutá vo výške nájomného.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej forme úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním prenajatého nebytového priestoru:
 - a/ v nájomných priestoroch sa el. energia meria na podružnom elektromere, podľa ktorého prenajímateľ fakturuje nájomcovi skutočnú spotrebu a to dva krát ročne.
 - b/ vodné, stočné – prepočítané na počet odberných miest a počet osôb v prenajatých priestoroch. Prenajímateľ fakturuje nájomcovi paušálne spotrebu ročne vo výške 1/5 z celkovej fakturovanej sumy.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. Nájom podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany zrušiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.
2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

4. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede a uplynie posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, inak je neplatná.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ich na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do častí nebytových priestorov, ktoré nie sú prístupné klientom nájomcu len v prítomnosti nájomcu alebo pracovníka nájomcu a to za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov v neprítomnosti nájomcu aj bez jeho vedomia v prípade, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do nebytových priestorov, o takomto vstupe a jeho okolnostiach bude prenajímateľ bezodkladne nájomcu informovať.

Článok VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté a obvyklé užívanie, pozná jeho faktický (technický) stav, čo svojim podpisom potvrdzuje.
2. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na nebytových priestoroch.
V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
3. Nájomca si zabezpečí ochranu predmetu nájmu na vlastné náklady. Nájomca si sám zodpovedá za škody, ktoré mu vzniknú na zariadeniach a vnesených veciach prípadným vniknutím do predmetu nájmu vodou, ohňom, dymom, vlhkosťou, alebo treťou osobou. Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení (napr. poplašných, svetelných a pod.) zo strany nájomcu podlieha súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
5. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.
6. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a zabezpečiť upratovanie v prenajatých priestoroch.
7. Nájomca má uzavretú vlastnú zmluvu o odvoze odpadu s mestským úradom v Banskej Bystrici, z uvedeného dôvodu mu prenajímateľ neučtuje náklady spojené s likvidáciou odpadu.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do prenájmu inej osobe.
9. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. Nájomca je povinný si v prípade úprav na nehnuteľnosti vopred vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný dodržiavať v priestoroch predpisy BOZP a PO.
12. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.

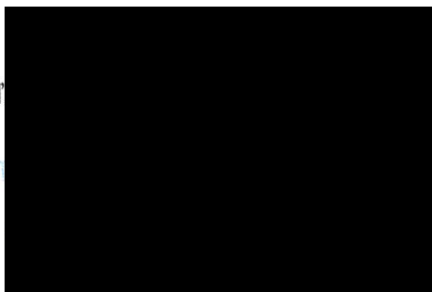
13. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.
14. Nájomca sa zaväzuje poistiť vnútorné vybavenie prenajatého objektu, ktoré je jeho majetkom.
15. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý toho, že nebytové priestory sa nachádzajú v objekte kultúrnej pamiatky, a zaväzuje sa preto dodržiavať všetky právne predpisy, ktoré sa na nebytové priestory v tejto súvislosti vyťahujú. Taktiež sa zaväzuje, že nevykoná žiadne úpravy ani činnosti, ktoré by mohli z tohto pohľadu poškodiť nebytový priestor.
16. Nájomca sa v súvislosti s predchádzajúcim odsekom zaväzuje rešpektovať charakter nebytového priestoru a zohľadniť túto skutočnosť pri všetkých svojich činnostiach a dodržať všetky povinnosti stanovené príslušnými právnymi predpismi, chrániacimi kultúrne pamiatky.
17. Za porušenie ktorejkoľvek vyššie uvedenej povinnosti podľa tohto článku vzniká prenajímateľovi právo uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

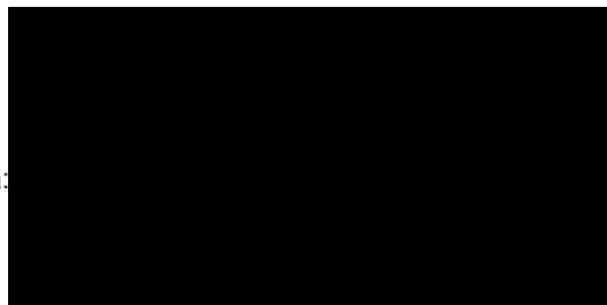
1. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
2. Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných dodatkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode zmluvy, dokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje.
4. Účastníci si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu vrátane odkazov na právne normy porozumeli a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej vôle, neuzavreli ju v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok pre niektorú zmluvnú stranu a na znak svojho súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých obdrží dve prenajímateľ a jednu nájomca.
6. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú:
Prílohy: č.1 – situačný náčrt
 č.2 – kalkulačný list

V Banskej Bystrici 8.4.2024

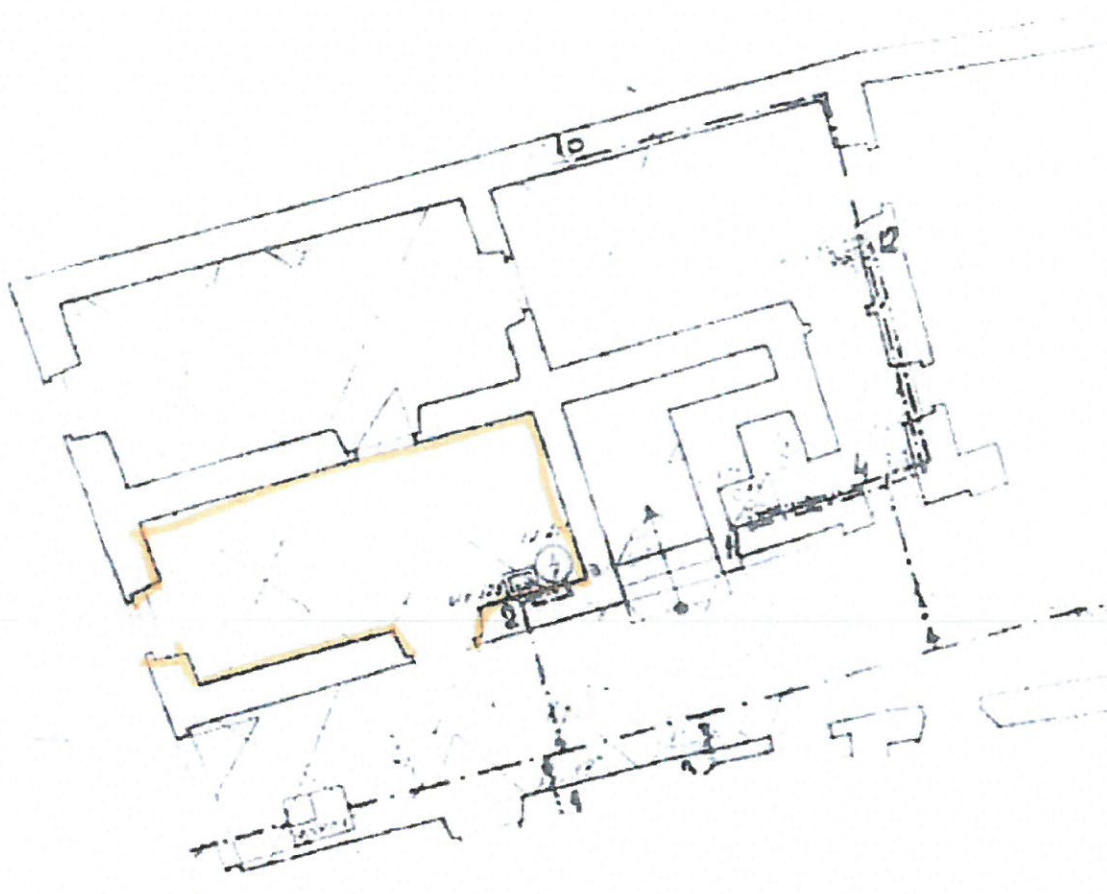
Prenajímateľ



Nájomca:



Príloha č. 1
SITUAČNÝ NÁKRES



Príloha č. 2
KALKULAČNÝ LIST

K zmluve č. 1/2024 o nájme nebytových priestorov medzi prenajímateľom Stredoslovenským osvetovým strediskom a nájomcom A.D. – SERVIS, s.r.o.

Úhrada nájomného

- nájomné je stanovené vo výške 130 EUR/m² ročne
- výmera prenajatých priestorov – 23,35 m² (1 priechodná miestnosť o výmere 19,9 m² + ½ soc. zariadení 3,45 m²)
- výpočet: 23,35 m² x 130 € = 3 035,50 € /rok

Nájomné za 1. mesiac nájmu (máj) = 263,50 €

Nájomné za ostatných 11 mesiacov nájmu (jún 2024 – apríl 2025) = 252,00 €

- splatnosť nájomného – do 15. dňa aktuálneho mesiaca na č. účtu uvedeného v nájomnej zmluve

Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov:

Elektrická energia

- nájomca má vlastný podružný elektromer, podľa ktorého prenajímateľ fakturuje nájomcovi skutočnú spotrebu elektrickej energie, a to štvrťročne na základe faktúry od dodávateľa el. energie
- splatnosť – do 14 dní od vystavenia faktúry

Spotreba vody

- nájomca nemá vlastný vodomer, vodné a stočné je určené pomerom odberných miest a počet osôb v objekte, prenajímateľ fakturuje nájomcovi spotrebu vody vo výške 1/5 z celkovej fakturovanej sumy od dodávateľa.
- Splatnosť – do 14 dní od vystavenia faktúry

V Banskej Bystrici 8.4.2024

Prenajímateľ:

ŠT
9

Nájomca