

ZMLUVA

Č. 10012024/NP

**O nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

Článok I

Zmluvné strany

1. Banskobystrický samosprávny kraj
Stredná odborná škola obchodu a služieb
Športová č.1, 979 01 Rimavská Sobota
Zastúpená PaedDr. Jaroslav Bagačka, riaditeľ školy
IČO : 42195438
DIČ : 2023315635
ČBÚ : 7000431769/8180, Štátna pokladnica
IBAN: SK17 8180 0000 0070 0043 1769, SWIFT: SPSRSKBA
Register: BBSK-7528/2011/ODDVS, dňa 31.8.2011
(ďalej ako *prenajímateľ*)
2. Marián Pollák – AUTOŠKOLA POLLÁK
Novomeského 1752/7, 979 01 Rimavská Sobota
IČO: 40734773
DIČ: 1073862647
ČBÚ: SK28 0900 0000 0052 1165 8761
Register: ObU-RS-OZP-2023/020117-2, č. živnost. reg. 651-3966, dňa 27. 12. 2023
Tel: 0911 999 104
e-mail: megan@rsnet.sk

(ďalej ako *nájomca*)

Článok II

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov – učebne č. 208 o výmere 30,21 m² s príslušenstvom, v Rimavskej Sobote na Železničnej ulici, v budove Junior komplex, k. ú. 852422, súpisné číslo 703/8, list vlastníctva č. 5218.
2. Priestory sa nachádzajú na 2. poschodí budovy „Junior komplex“.
3. Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom vzdelávania pri prevádzkovaní autoškoly.

Článok III

Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 15. 01. 2024 do 14. 01. 2025.

1. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajaté priestory uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa tejto zmluvy,

- c) nájomca neposkytuje prenajímateľovi služby, na poskytovanie ktorých sa zaviazal,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
 - f) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.
5. **Výpovedná lehota je obojstranne 2 mesiace. Lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.**

Článok IV

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom protokolu je vymedzenie stavu v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcom.
2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. V prípade rozdielného stavu v odovzdávanom nebytovom priestore od stavu zodpovedajúcemu obvyklému opotrebeniu, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu finančné vyrovnanie.

Článok V

Nájomné a úhrada vedľajších nákladov

1. Nájomné za učebňu je stanovené vo výške 30,00 €/m²/rok, za ostatné priestory, sociálne zariadenie a chodba je vo výške 10,00 €/m²/rok. Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov ako elektrická energia, kúrenie, voda a ostatné prevádzkové náklady sú súčasťou splátky nájomného za kalendárny mesiac .

Názov položky	Výmera	Základná čiastka	Spolu rok	Spolu mesiac
Učebňa č. 208	30,21 m ²	30,00 €	906,30 €	75,52 €
Ostatné priestory	18,09 m ²	10,00 €	180,90 €	15,08 €
Teplo	48,30 m ²	52,6021 €	631,23 €	52,60
Vodné, stočné	40 m ³	2,8942 €	115,7680 €	9,65 €
Elektrická energia	1 250 kWh	0,6464 €/kWh	808,00 €	67,33
TKO, odvoz		1 €	12,00 €	1,00 €
Mesačný poplatok za využívanie nebytových priestorov				221,18 €

2. Nájomné je splatné vždy **k 20. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.**
3. Nájomné je uhrádzané na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
4. Nájomca dodržiava lehoty splatnosti nájomného a ich dohodnutú výšku.
5. Úhrady je možné prevádzať z bankového účtu nájomcu, resp. vkladom výšky nájmu na účet prenajímateľa so správne vypísanými identifikačnými údajmi.

IBAN účtu prenajímateľa : SK17 8180 0000 0070 0043 17 69 Štátna pokladnica
Variabilný symbol : číslo faktúry

Článok VI

Zabezpečenie nájomného

1. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam , ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.
2. Nájomca umožní v prípade neplatenia nájomného vo výške 1 mesačného predpisu vstup prenajímateľa do prenajatých priestorov, aby prenajímateľ spolu so súdnym vykonávateľom spísal majetok nájomcu na potreby zabezpečenia nájomného.

Článok VII

Ostatné ustanovenia

1. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia § 4,5 zákona 314/2001 Z.z. O ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. § 5,6,8, zákona 124/2006 Z.z, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 8,17 príloha č. 5, 7, 8, 10 vyhlášky 718/2002 Z.z. Na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.
3. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu alebo jeho odcudzenie.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru ako je napr. upratovanie, maľovanie a pod .podľa nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. – k § 687 ods.2 OZ.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
8. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
9. **Nájomca nie je oprávnený dať vec do podnájmu inej osobe.**
10. Pri skončení nájmu, je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.
11. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
12. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa, alebo tento inak zaťažiť.
13. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca používal WC umiestnené na prízemí budovy.
14. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca používal kontajner prenajímateľa na uloženie prevádzkového komunálneho odpadu v súlade s platnými predpismi.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia Zák.č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
2. V zmysle Zásad hospodárenia s majetkom Banskobystrického samosprávneho kraja je SOŠ obchodu a služieb Rimavská Sobota podľa čl. 3 bod 4 písm. d oprávnená prenajímať nehnuteľný majetok na dobu určitú do jedného roka.

3. Splnomocnený pre tieto právne úkony je štatutárny zástupca, riaditeľ školy a to na jednanie vo veci nájomnej zmluvy ako aj technických záležitostí. Štatutárny zástupca je PaedDr. Jaroslav Bagačka.
4. Zmluva je vyhotovená v 3 exemplároch, 1 exemplár je určený pre prenajímateľa a 2 exempláre pre nájomcu.
5. Zmluvné podmienky je možné meniť len písomne, po odsúhlasení doplnkov, ktoré sa stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzatvorili slobodne, vážne a porozumeli všetkým jej častiam. Neuzavreli ju v tiesni a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Rimavskej Sobote 15. 1. 2024

Prenajímateľ

SOŠ obchodu a služieb, Rimavská Sobota
Zastúpená PaedDr. Jaroslav Bagačka

Nájomca

Marián Pollák
AUTOŠKOLA POLLÁK
Rimavská Sobota

Stredná odborná škola obchodu a služieb, Športová 1, 979 01 Rimavská Sobota

Kalkulačný list k zmluve o nájme nebytových priestorov

Nájomca: Marián Pollák – AUTOŠKOLA POLLÁK, Novomeského 1752/7, 979 01 Rimavská Sobota

Predmet nájmu: Nájom nebytových priestorov v budove Junior komplex,
ul. Železničná 703/8, 2. poschodie

Podlahová plocha budovy: $570,91 \text{ m}^2 \times 4 = 2.283,64 \text{ m}^2$

Prenajatá plocha: 48,30 m²

Koeficient 0,0211

1. Prenájom priestorov:

Miestnosť č. 208, Učebňa	$30,21 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} =$	$906,30 \text{ €} : 12 =$	75,525 €/mes.
Sociálne zariadenie 1/3	$6,09 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} =$	$60,90 \text{ €} : 12 =$	5,075 €/mes.
Ostatné (časť chodby, schodiska)	$12,0 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} =$	$120,00 \text{ €} : 12 =$	10,000 €/mes.
Spolu	48,30 m ²	$1\,087,20 \text{ €} : 12 =$	90,60 €/mes.

2. Teplo

Dodávateľ tepla :

Vyúčtovanie za obdobie 1-12/2022: 29 915,88 €

Ročný náklad: $29\,915,88 \text{ €} \times 0,0211 = 631,2251 \text{ €}$

Mesačný náklad: $631,2251 \text{ €} : 12 = 52,6021 \text{ €}$

3. Vodné a stočné

Ročná spotreba (vyhláška) 20 m³/os./rok

Ročné náklady: $40 \text{ m}^3 \times 2,8942 \text{ €/m}^3 = 115,7680 \text{ €}$

Mesačné náklady: $115,7682 \text{ €} : 12 = 9,6473 \text{ €}$

4. Elektrická energia – priemerná cena 0,6464 €/kWh

Spotreba 5 kWh/deň $\times 250 = 1\,250 \text{ kWh}$

Ročné náklady: **808,00 €**

Mesačné náklady: **67,3333 €**

5. TKO, odvoz

Predpis za rok 2023 JK 3 317,60 €

Ročné náklady: **12 €**

Mesačné náklady: **1 €**

Rekapitulácia ročných nákladov:

1. Nájomné	1 087,20 €
2. Teplo	631,23 €
3. Vodné, stočné	115,77 €
4. EE	808,00 €
5. TKO	12,00 €
	$2\,654,20 \text{ €} : 12 = 221,18 \text{ €}$

V Rimavskej Sobote, 15. 1. 2024

Vypracovala: Jarmila Bocmanová