

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2024

(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito účastníkmi:

Prenajímateľ:

Sídlo:

Zastúpený:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

IBAN:

Spojená škola

Hradná 342, 033 01 Liptovský Hrádok

PaedDr. Marián Žiška, riaditeľ školy

56251122

2122319342

Prima banka Slovensko, a.s.

SK70 5600 0000 0016 5093 0001

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Sídlo:

Riaditeľka, zriaďovateľka:

IČO:

DIČ:

Právna forma:

Bankové spojenie:

IBAN:

Súkromné tanečné konzervatórium

Hradná 340, 033 01 Liptovský Hrádok

Mgr. art. Eva Ohradňanová ArtD.

42216702

2023331585

nezisková organizácia

Tatrabanka, a. s.

SK63 1100 0000 0029 2886 2184

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Mesto Liptovský Hrádok (ďalej len „zriaďovateľ“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 497/23 budovy Gymnázia ako org. zložky Spojenej školy, Hradná 342, 033 01 Liptovský Hrádok, postavenej na pozemku parc. KN č. 603, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Liptovský Hrádok, zapísaná na liste vlastníctva LV č. 996, ktorý je vedený Okresným úradom v Liptovskom Mikuláši, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom zriaďovateľa je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v Článku I odsek 1 tejto zmluvy a to priestor – nebytový priestor (4x učebňa a 2x kabinet) o výmere 287,00 m² vrátane využívania prístupových chodieb a WC (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom - výchova a vzdelávanie žiakov Súkromného tanečného konzervatória.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.9.2024 do 31.8.2025.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné – **44,00 €/ m²** s DPH (slovom: štyridsaťštyri €). Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. I. bode 1. predstavuje **12628,00 €** s DPH (slovom: dvanásťtisícšesťstodvadsaťosem €).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné mesačne na základe faktúr ktoré vystaví prenajímateľ. Doba splatnosti je 14 dní od vystavenia faktúry. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa ..
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 01.01.2025.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájmom mesačne počas doby nájmu vo výške **282,00 € s DPH** (slovom: dvestoosemdesiatdva eur) a to vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnutú výšku platieb za služby spojené s nájmom jednostranne zvýšiť z dôvodu zvýšenia zálohových platieb za energie, plyn a vodné-stočné najskôr od 01.01.2025.
3. Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 1 až 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu.
- c) Povinnosť poskytnúť prístup k predmetu nájmu počas doby trvania nájomnej zmluvy, a to v pracovných dňoch od 6:00 do 21:00 a počas víkendov a sviatkov len po dohode s riaditeľom školy.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
- c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
- d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie a obvyklé udržiavanie predmetu nájmu,
- e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v režii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
- f) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení,

vrátane vykonávania odborných prehliadok a skúšok elektrických zariadení v prenajatých priestoroch ako aj revízií elektrického ručného náradia a elektrických spotrebičov. Po vykonaní odborných prehliadok a skúšok elektrických zariadení je povinnosťou nájomcu predložiť prenajímateľovi kópiu správy z tejto prehliadky alebo odbornej skúšky elektrických zariadení,

- g) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.),
- h) povinnosť zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, najmä vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení,
- i) povinnosť nakladať a zaobchádzať s odpadmi v súlade s právnymi predpismi platnými v oblasti odpadového hospodárstva,
- j) povinnosť zabezpečovať dohľad nad žiakmi Súkromného tanečného konzervatória vrátane zodpovednosti za ich bezpečnosť.
- k) Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne 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.
- l) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- m) Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
- n) Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
- o) Nájomca preberá do svojej starostlivosti 36 ks skriniek na osobné veci študentov.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v Článku IV. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. Výpovedná lehota je dvojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo

úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa Čl. VI. bod 5 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, pre každú zmluvnú stranu po jednom.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 – náčrt prenajatých priestorov
Príloha č. 2 – výpočet nákladov

V Liptovskom Hrádku, dňa 30.8.2024.

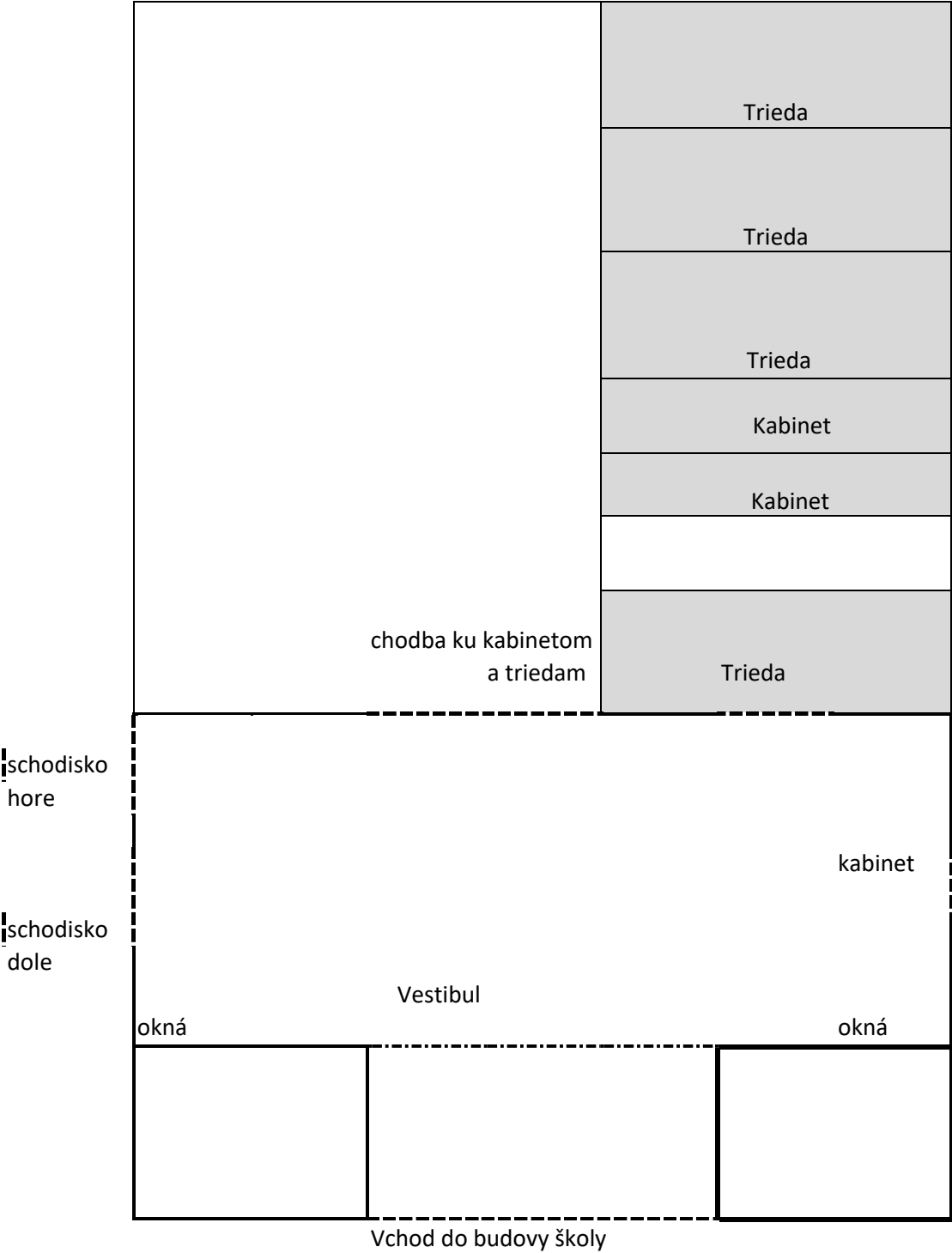
Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Mgr. art. Eva Ohrad'anová ArtD.
riaditeľka, zriaďovateľka STKLH

.....
PaedDr. Marián Žiška
riaditeľ školy

Gymnázium - prízemie
zvýraznená plocha je predmetom prenájmu



Výpočet nákladov

Teplo a teplá voda – 192,5 €/mesiac

$0,822\text{€/m}^3 \times 2929 \text{ m}^3 \text{ (predpokladaná spotreba)} = 2407 \text{ €} : 12 \text{ mesiacov} = \mathbf{200,50 \text{ €/mesiac}}$

Elektrina – 38,50 €/mesiac

$0,234 \text{ €/kWh} \times 5,4 \text{ (predpokladaná spotreba)} = 1,1556 \text{ €} \times 365 \text{ dní} / 12 = \mathbf{38,50 \text{ €/mesiac}}$

Vodné, stočné – 41,- €/mesiac

$450 \text{ lt} \times 365 \text{ dní} = 164 \text{ m}^3/\text{rok} \times 3,15 \text{ € (vodné + stočné)} = 516 \text{ €} / 12 \text{ mesiacov} = \mathbf{43 \text{ €/mesiac}}$

Spolu: $200,50 + 38,50 + 43,00 = \mathbf{282 \text{ €/mesiac}}$