

ZMLUVA

Č. 10042024

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, BIC: SPRSKBA
Register: BBSK-7528/2011/ODDVS, dňa 31.8.2011
2. Alexander Miko TOPY SHOP
Gregorovce 133, 982 52 Vyšné Valice
IČO : 45414165
Č. OŽP-Z/2010/00461-2, č. živn. registra 650-14320 zo dňa 8.2.2010
Tel : 0918 655716

Článok II

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov o výmere miestnosti 30,32 m² na Hlavnom námestí č.19/A, 979 01 Rimavská Sobota.
2. Priestory sa nachádzajú na prízemí budovy „Čierny orol“ vstupom z dvora predmetnej stavby so súpisným číslom 4158, zapísanej na liste vlastníctva č. 5218, na parcele 2060.
3. Nájomca bude prenajaté priestory užívať na účely prevádzkovania obuvníckej dielne pre svoju podnikateľskú činnosť v oblasti opravy obuvi.

Článok III

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 05. 2024 do 30. 04. 2025.
2. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajaté priestory uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava 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.

5. 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.
- 6 Výpovedná lehota je obojstranne 3 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 je stanovené vo výške 25,- € / m²/rok. Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov ako elektrická energia, kúrenie, vodné a stočné, odvoz odpadu je súčasťou splátky nájomného za kalendárny mesiac.
2. Do prenájmu sa dáva miestnosť o rozlohe 30,32 m².

Názov položky	Výmera	Základná čiastka v €	Spolu rok	Spolu mesiac
Nájomná plocha	30,32 m ²	25,00 €	758,00 €	63,17 €
Elektrická energia	1.800 kWh	0,6464 €	387,84 €	32,32 €
Tepló	30,32 m ²	9,2751 €	281,22 €	23,44 €
Vodné a stočné	20 m ³	2,8942 €	57,88 €	4,82 €
Mesačný poplatok za využívanie nebytových priestorov				123,75 €

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

Číslo účtu prenajímateľa v tvare IBAN: SK17 8180 0000 0070 0043 1769

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

Poistenie majetku

1. Ak prenajímateľ uzná podľa povahy hnutelného majetku, činnosti prevádzaných v prenajatých priestoroch môže nariadiť nájomcovi, aby uzatvoril komerčnú poisťnú zmluvu pre prípad možných škôd na majetku.
2. V prípade, že nájomca po výzve o nutnosti uzatvorenia poisťnej zmluvy tak neurobí do 1 kalendárneho mesiaca, považuje sa to za hrubé porušenie nájomnej zmluvy a prenajímateľ môže od zmluvy o nájme jednostranne odstúpiť.
3. Zmluva o poistení prenajatých priestorov sa uzatvorí na obchodné meno nájomcu s tým, že poisťné plnenie za vzniknuté škody je vinkulované v prospech prenajímateľa a v prospech jeho bankový účet.
4. O tom, že vinkulácia poisťného plnenia je v prospech prenajímateľa, nájomca predloží poisťnú zmluvu a doklad o vinkulácii.

Článok VIII

Ostatné ustanovenia

1. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch plniť ustanovenia § 4 až 8, zákona 314/2001 Z. z. O ochrane pred požiarmi v znení neskorších zmien a doplnkov, § 3 až 9, 10, 11 až 14 vyhl. 121/2002 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov, § 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších zmien a doplnkov, v nadväznosti na § 7 až 14, 17 až 20, prílohy č. 1 až 11, vyhlášky 508/2009 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení v znení neskorších zmien a doplnkov.
V zmysle vyššie citovaných predpisov je nájomca povinný predkladať prenajímateľovi kópie odborných prehliadok vyhradených technických zariadení za prenajatý priestor do 30 dní od vykonania odbornej skúšky.
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 upozorení 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.

Článok IX. 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 škola 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 jednaní 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 exemplár 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 Sobotě 28. 04. 2024

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

Kalkulačný list

Nájomca: Alexander Miko, Vyšné Valice 133

Predmet nájmu: Nebytové priestory, Hlavné námestie 19/A, Rimavská Sobota

1. Nájomné, plocha 30,32 m²	25 €/m²/rok
Ročný nájom	758 €
Mesačné náklady	63,17 €

2. Náklady na kúrenie

a) Náklady na plyn objekt Hlavné námestie- podklad fakturácia A. En. Gas, a. s. za obdobie 1.1.2019-31.12.2019

Celková cena s DPH : 16 947,63 €	16 947,63 €
b) Ročné mzdy kuričov+ odvody: 154 € x 1,35 x 12 =	2 494,80 €
c) Ostatné náklady (revízie, školenia, opravy)	1.000,00 €
Spolu náklady:	20 442,43 €
Celková plocha:	2.560 m ²
Vykurovaná plocha celkom:	2 204 m ²
Prenajaté priestory	30,32 m ²
Náklady na vykurovanie 1 m ²	9,2751 €/m ²
Celkové ročné náklady na vykurovanie 30,32 m ² :	281,2210 €
Mesačné náklady: 23,44 €	

3. Náklady na elektrickú energiu:

- priemerná cena 0,6464 €/kW

Predpokladaný odber 50 kWh/mesačne x 12 = 600 kWh

Celkové ročné náklady na el. energiu : 0,6464 € x 600 = 387,84 €

Mesačné náklady: 32,32 €

4. Náklady na vodné a stočné :

cena vodného a stočného s DPH 2,8942 €/m³

Odoberané miesto : 20 m³ /os./rok x 1 osoba 20 m³/rok

Celkové ročné náklady na vodné a stočné 20 x 2,8942 € = 57,8840 €

Mesačné náklady: 4,82 €

5. Náklady na odvoz a uloženie odpadu:

Zabezpečený samostatne – OÚ Vyšné Valice, 982 52 Káloša (viď Potvrdenie)

6. Rekapitulácia:

1. Nájomné ročné	758,00 €
2. Náklady na kúrenie	281,22 €
3. Náklady na el. energiu	387,84 €
4. Náklady na vodné a stočné	57,88 €

Celkové náklady na nájomné a služby	1484,94 €
Mesačné náklady	123,75 €

V Rimavskej Sobote, 28. 04. 2024

Vypracovala: Jarmila Bocmanová