

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **JKM ŽERIAVY s.r.o.**

Sídlo: Bystrá 162, 977 01 Bystrá

V mene ktorého koná: Jozef Michelčík, konateľ

Bankové spojenie: SLSP, a.s. Brezno, SK27 0900 0000 0051 4247 1783

IČO: 51 417 286

IČ DPH: SK2120706951

Zapísaný v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka číslo: 33659/S

/ďalej len „prenajímateľ“/

Nájomca: **Súkromná základná umelecká škola**

Sídlo: Osloboditeľov 8, 976 66 Polomka

V mene ktorého koná: Mgr. Stanislava Skladaná, riaditeľka školy

Bankové spojenie: SK75 5600 0000 0020 6880 3001

IČO: 42308674

DIČ: 2023836199

/ďalej len „nájomca“/

týmto uzatvárajú v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. Zák. č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v platnom znení /ďalej len Občiansky zákonník/ a zákona č. 116/1990 o nájme a prenájme v platnom znení túto zmluvu.

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor v Dome služieb, súpisné č. 928 nachádzajúci sa na ul. Rázusova 4, 977 01 Brezno, zapísaný na LV č. 160, k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, ktorý sa nachádza na parcele č. 3131, 3169/14 a 3781/3 a ktorého výhradným vlastníkom je prenajímateľ, pričom celková výmera predmetu nájmu je 306,88 m².
2. Nájomca bude predmet nájmu užívať pre účely prevádzkovania súkromnej základnej umeleckej školy.

Článok II.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 26.11.2024. Výpovedná doba je dohodnutá trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
2. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu, bude vypracovaný písomný protokol, podpísaný obidvomi zmluvnými stranami. Protokol o odovzdaní predmetu nájmu tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok III. Výška nájomného

1. Výška nájmu za užívanie nebytových priestorov, uvedených v čl. I. tejto zmluvy bola stanovená dohodou zmluvných strán, a to:
2. miestnosť učebňa 41,58 m² á 4,00€/m²/mesiac
3. miestnosť učebňa 5,90 m² á 4,00€/m²/mesiac
4. miestnosť 59,30 á 4,00€/ m²/mesiac
5. hlavná miestnosť na prízemí 113,50 m² á 4,00€/m²/mesiac
6. garáž 20,00 m² á 2,5,-€/m²/mesiac
7. hlavná miestnosť 62,30m² á 4€/m²/mesiac
8. sociálne zariadenie 4,30m² á 1,8€/m²/mesiac

Nájomca sa zaväzuje platiť aj náklady na prevádzku, spojené s užívaním predmetu nájmu a to zálohovo:

1. spotreba elektrickej energie 134,9 mesačne
2. dodávka tepla a teplej vody 149,38€ mesačne
3. dodávka pitnej a úžitkovej vody 33,7€ mesačne

9. Výška dohodnutej ročnej úhrady za prenájom plochy, ako aj zálohové náklady na prevádzku predstavuje **18 072,48 EUR** /slovom: osemnásťtisícšesťdesiatdva EUR štyridsaťosem eurocentov , mesačne **1 506,04EUR** /slovom: tisícpäťstošesť EUR a štyri eurocenty/. Prenajímateľ je oprávnený raz ročne zvyšovať nájomné prepočítané na základe oficiálne vyhlásenej výšky inflácie SK Slovenským štatistickým úradom SR a to za predchádzajúci kalendárny rok a nájomca sa zaväzuje na úhradu takéhoto zvýšeného nájomného.
10. Prenajímateľ doplatí výšku nájomného za mesiace, ktoré využíval priestor od zavkladovania nehnuteľnosti na príslušnom katastrálnom úrade, a to od 17.09.2024. Doplatí výšku nájomného nasledovne:
 - September 702,82 EUR
 - Október 1 506,04 EUR
 - November 1 506,04 EURPredmetné mesiace budú splatné do 15 dní odo dňa podpisu zmluvy.

11. Oznámenie o zvýšení nájomného je prenajímateľ povinný nájomcovi oznámiť minimálne 30 dní po tom, ako bude zverejnená výška inflácie štatistickým úradom SR, nájomca sa zaväzuje takto zvýšené nájomné uhradiť.
12. Nájomné za plochu a za príslušný mesiac je splatné k 25. dňu mesiaca, dopredu za ktorý si prenajíma priestor, a to na základe faktúry s náležitosťami daňového dokladu, vystavenej prenajímateľom.
13. Nájomné za plochu za príslušný mesiac je splatné mesiac dopredu, a teda napríklad za mesiac august sa platí v mesiaci júl.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí dohodnuté úhrady včas, má prenajímateľ podľa vlastného rozhodnutia právo fakturovať a následne nájomca na základe faktúry povinnosť uhradiť 0,05% úrok z omeškania z dlžnej sumy a to za každý deň omeškania.

15. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady vecí, ktoré nespôsobil, nemohol predmetnú vec užívať dohodnutým spôsobom. Ak je pre tieto vady možné užívať prenajatú vec len čiastočne, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Za vytvorenie podmienok bezpečnosti a zdravia zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím nájomcu v prenajatých priestoroch, v zmysle § 9 ods. 1 Zákona NR SR č. 330/1996 zodpovedá nájomca. Súčasne sa nájomca zaväzuje, že v priestoroch, ktoré nie sú predmetom zmluvy bude dodržiavať právne a ostatné predpisy na zaistenie BOZ a PO. Okrem toho nájomca v zmysle Zákona SNR č. 314/2001 Zb. v znení neskorších predpisov zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru, zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie PO v prenajatých priestoroch v zmysle Zákona SNR č. 314/2001 Zb. v znení neskorších predpisov. Tým nie sú dotknuté ostatné povinnosti nájomcu ako právnickej osoby v zmysle Zákona SNR č. 314/2001 Zb. v znení neskorších predpisov.
Prenajímateľ v prenajatých priestoroch úlohy požiarnej ochrany v zmysle zákona SNR č. 314/2001 Zb. v znení neskorších predpisov nezabezpečuje, pravidelne kontroluje plnenie podmienok PO a BOZ zo strany nájomcu,
Nájomca zabezpečuje prevádzku, údržbu, odborné prehliadky, revízie a skúšky vyhradených technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom, v zmysle vyhlášky č. 718/2002 Z. z.
2. Nájomca zodpovedá za prípadné škody vzniknuté z nedodržania hore uvedených predpisov prenajímateľovi, prípadne tretím osobám.
3. Nájomca zabezpečuje prevádzku, údržbu, odborné prehliadky, revízie a skúšky technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom v zmysle vyhlášky č. 74/1996 Z.z. okrem vyhradených technických zariadení/kotolňa, bleskozvody, elektroinštalácia a pod., ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na ten účel, na ktorý mu bol prenajatý, udržiavať ho v stave spôsobilom na užívanie, udržiavať čistotu a poriadok. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť aj čistotu a bezpečnosť spoločných priestorov a sociálneho zariadenia v zmysle platných hygienických predpisov. Spoločné priestory – schodisko upratovať po dohode s ostatnými nájomníkmi.
5. Nájomca sa zaväzuje zabrániť poškodeniu miestností a zariadenia, ktoré sú predmetom nájmu s tým, že všetky škody spôsobené pri užívaní prenajatého priestoru odstráni na vlastné náklady. Týka sa to aj škôd, ktoré spôsobia jeho zamestnanci, resp. dodávatelia v priamej súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou.
6. Bežnú údržbu a drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru nájomca zabezpečuje na vlastné náklady. Vybavenie prevádzkových priestorov zariadením si zabezpečuje nájomca, okrem tých, čo sú vo vlastníctve prenajímateľa.
7. Zmeny a úpravy na prenajatej nehnuteľnosti je oprávnený nájomca vykonať len po písomnom súhlase prenajímateľa a po písomnej dohode o úhradách nákladov.
8. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa prenechať užívaný priestor do podnájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť svoj majetok umiestnený počas nájmu v prenajatých priestoroch.
10. Nájomca je pri užívaní prenajatých priestorov povinný znášať určité obmedzenia, a to: pri zabezpečovaní revízie el. zariadenia a vyhradených technických zariadeniach, ktoré zabezpečuje

- prenájomateľ. Umožniť prenajímateľovi prístup do miestnosti, ktorá sa nachádza na spoločnej chodbe s nájomcom. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté priestory na vykonanie týchto činností. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu priestorov tvoriacich predmet nájmu a to v sprievode nájomcom poverenej osoby.
11. Nájomca po skončení nájmu odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne na zmeny vykonávané podľa písomnej dohody s prenajímateľom.
 12. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s popisáním stavu bude tvoriť prílohu k zmluve o skončení nájmu.
 13. Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca označil svojim obchodným menom /názvom prevádzky/ na objekte prenajímateľa prenajatý nebytový priestor, avšak len po dohode s prenajímateľom.
 14. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu týkajúcu sa nájmu. V prípade, ak povinnosť nesplní, jedná sa o hrubé porušenie zmluvných povinností.
 15. Nájomca berie na vedomie, že má zákaz parkovania osobných motorových vozidiel na pozemku prenajímateľa.
 16. V prípade porušenia tohto zákazu je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu okamžite.

Článok V. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať zmluvu okamžite, ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s platením nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - b) užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - c) z ďalších dôvodov, podľa § 9 zák. č. 116/90 Zb.
2. Práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce prechádzajú i na právnych nástupcov oboch účastníkov zmluvy.
3. Ostatné právne skutočnosti, ktoré nie sú touto zmluvou upravené, sa riadia platnými právnymi predpismi.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.
5. Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dva exempláre.

V Brezne 26.11.2024

.....
prenajímateľ

.....
nájomca