

Zmluva
o krátkodobom prenájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov, Obchodného zákonníka a Zásad
hospodárenia s majetkom BBSK

medzi zmluvnými stranami (ďalej len zmluvné strany):

1. Spojená škola

Jarmočná I

992 80 Modrý Kameň

IČO: 37956248

IBAN: SK83 8180 0000 0070 0040 7398

DIČ: 2021888792

Zastúpená: Mgr. Mária Žišková, riaditeľka školy

ďalej len „prenajímateľ“

a

2. Tretia vlna

Námestie Kubínyiho 40/4

98401 Lučenec

IČO: 37897985

IBAN: SK41 0200 0000 0017 7608 3856

DIČ: 2021309345

Zastúpené: PhDr. Martin Šebian, PhD., predseda OZ a štatutár

ďalej len „nájomca“

Článok I

P r e d m e t z m l u v y

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov – kancelárskych priestorov v časti Obchodná akadémia miestnosť č. dv. 9 o výmere 20 m² a v časti SOŠ stará časť č. dv. 29 o výmere 20 m² (celkom 40 m²), nachádzajúcich sa v budove vo vlastníctve Banskobystrického samosprávneho kraja, so súpisným číslom 333, Jarmočná I, 992 80 Modrý Kameň ako prenájom majetku na krátkodobé akcie v počte max. 10 hodín mesačne. Budova sa nachádza v k. ú. Modrý Kameň a je zapísaná na LV č. 1193, vedenom Katastrálnym úradom Banská Bystrica, Okresný úrad – Katastrálny odbor Veľký Krtíš. Správcom predmetnej nehnuteľnosti je Spojená škola, Jarmočná I, 992 80 Modrý Kameň.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť vedľajšie náklady.
3. Nájomca bude prenajaté priestory užívať ako kancelárske priestory na činnosti zamerané na podporu rozvoja regiónu.

Článok II

D o b a n á j m u

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 3.12.2024 do 2.12.2025.**

Článok III

V ý š k a n á j o m n é h o

1. **Nájomné** je stanovené dohodou vo výške 50,00 €/m² ročne, spoločné priestory 16,65 €/m². Celkové ročné nájomné je **701,40 €**, pričom je splatné **mesačne** vo výške **58,45 €**, vždy **vopred do 20. dňa príslušného mesiaca**. Výška nájomného a úhrada vedľajších nákladov v zmysle článku IV je stanovená a rozpísaná v kalkulačnom liste, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.
2. Nájomné a úhrada vedľajších nákladov v zmysle článku IV sa považujú za zaplatené dňom pripísania úhrady na účet prenajímateľa číslo: SK83 8180 0000 0070 0040 7398 v Štátnej pokladnici SR.
3. Pri oneskorenej úhrade účtujeme úrok z omeškania podľa § 517 občianskeho zákonníka z celkovej sumy za každý deň omeškania.

Článok IV

Ú h r a d a v e d ľ a j š í c h n á k l a d o v

1. Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (kúrenie, elektrická energia, vodné, stočné, dažďová voda, likvidácia odpadu, požiarňa ochrana, revízie hasiacich prístrojov a elektroinštalácie) nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená paušálne vo výške **2,92 €/1 deň**.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačne vedľajšie náklady vo výške 29,20 €**, ktoré sú splatné **do 20. dňa príslušného mesiaca spolu s nájomným** a považujú sa za zaplatené dňom pripísania úhrady na účet prenajímateľa číslo: SK83 8180 0000 0070 0040 7398 v Štátnej pokladnici SR.
3. V prípade, že sa významnou mierou zmení výška platieb za spotrebované kúrenie, vodné, stočné, elektrickú energiu, dažďovú vodu, likvidáciu odpadu, požiarňu ochranu, revízie hasiacich prístrojov a elektroinštalácie, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právny úkonom primerane zvýšiť úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.
4. Pri oneskorenej úhrade účtujeme úrok z omeškania podľa § 517 občianskeho zákonníka z celkovej sumy za každý deň omeškania.

Článok V

S k o n č e n i e n á j m u

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom *výpovedná lehota je dvojmesačná* a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. Prenajímateľa oprávňuje odstúpiť od zmluvy aj z nasledovných dôvodov, ktoré sú považované za podstatné porušenie zmluvy:
 - a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo služieb súvisiacich s nájomom o viac ako jeden kaledárny mesiac,

- b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dojednaným v zmluve,
 - c) nájomca realizuje stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre vlastné potreby.
3. Nájom sa skončí tiež písomnou dohodou zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.

Článok VI

Ostatné dojednania

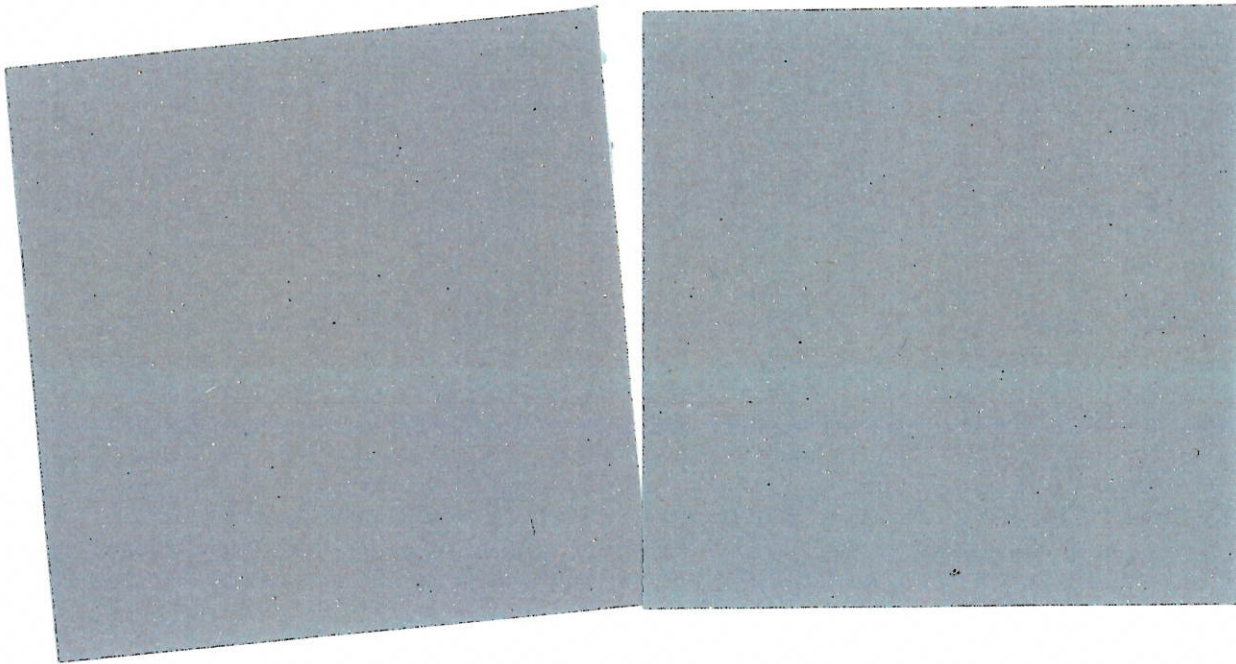
1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ich na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že mu je známy technický stav prenajatého nehnuteľného majetku a v takom stave tento nehnuteľný majetok preberá.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
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, pričom voči prenajímateľovi nebude uplatňovať vynaložené náklady. Pod pojmom drobné opravy a bežná údržba sa rozumejú opravy súvisiace s udržiavaním prenajatých nehnuteľností, výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.
7. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k nehnuteľnosti za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym a dohodnutým spôsobom.
8. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody spôsobené zavineným konaním nájomcu sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
9. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a súčasne bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predsedu BBSK.
10. Nájomca je zodpovedný v prenajatých priestoroch za dodržiavanie zásad BOZP a PO, zabezpečovať na vlastné náklady úlohy vyplývajúce v rozsahu § 4, 5, 6 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení a zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
11. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
12. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojej právnej subjektivity, ktoré by mohli súvisieť s obsahom zmluvy.
14. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca prispôbil interiér prenajatých priestorov na vlastné náklady tak, aby vyhovoval jeho požiadavkám. Tieto úpravy nemôžu mať charakter investičných nákladov a nemôžu byť realizované vzájomným zápočtom za nájomné. Nájomca sa zaväzuje pred skončením nájmu zabezpečiť, aby boli priestory dané do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom pred skončením zmluvy nedohodne inak.

Článok VII Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a

1. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zák. č. 116/1990 Z. z. v znení neskorších predpisov a Obchodným zákonníkom.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, jedna pre nájomcu a jedna pre prenajímateľa.
3. Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou s výnimkou čl. IV odseku 2. a 3.
4. Zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzatvorili ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Modrý Kameň, 2.12.2024

Lučenec,10.12.2024



Kalkulačný list

Vyhotovený k zmluve o krátkodobom nájme nebytových priestorov uzatvorenej dňa 05. 09. 2022 medzi Spojenou školou, Jarmočná 1, 992 80 Modrý Kameň a občianskym združením Tretia vlna, Námestie Kubínyiho 40/4, 98401 Lučenec.

A. Základné nájomné

ročne 701,40 €

- výmera 40,0 m²
- sadzba 50 €/m²
- výpočet $40,0 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €} = 2000,00 \text{ €/ročne} : 365 = 5,48 \text{ €/1deň} \times 10 \text{ dní} = 54,80 \text{ €/mesačne}$
- výmera 8 m² (spoločné priestory)
Podiel na spoločných priestoroch : Na 1 m² prenajatej podlahovej plochy kancelárie prislúcha 0,20 m² spoločných priestorov (chodby, schodištia, sociálne zariadenia, ostatné priestory)
- sadzba 16,65 €/m²
- výpočet $8 \text{ m}^2 \times 16,65 \text{ €} = 133,20 \text{ €/ročne} : 365 = 0,3649 \text{ €/1deň} \times 10 \text{ dní} = 3,65 \text{ €/mesačne}$

Celková výška nájomného za užívanie nebytových priestorov predstavuje

58,45 € mesačne

B. Služby spojené s užívaním nebytových priestorov

ročne 350,40 €

- elektrická energia, plyn, vodné, stočné, dažďová voda, likvidácia odpadu, požiarňa ochrana, revízie HP a elektrospotrebičov, výkon správy
- výpočet $(40,0 \text{ m}^2 \times 26,61 \text{ €/m}^2) = 1064,40 \text{ €/rok} : 365 = 2,92 \text{ €/1deň} \times 10 = 29,20 \text{ €/mesačne}$

Celková výška platby za poskytované služby bude

29,20 € mesačne

C. Sumarizácia nájmu a služieb ročne:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| - základné nájomné | 701,40 € |
| - poskytované služby | 350,40 € |
| - celková výška nájmu a služieb | 1 051,80 € /ročne |
| - | 87,65 € /mesačne |

Modrý Kameň, 2.12.2024

Lučenec, 10.12.2024