

ZMLUVA

Č. 10062024/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
Číslo účtu v tvare IBAN: SK17 8180 0000 0070 0043 1769, SWIFT: SPSRSKBA
Register: BBSK-7528/2011/ODDVS, dňa 31.8.2011
(ďalej ako prenajímateľ)
2. **Oleh Yaseniev**

prech. bydlisko Kurinec 5957, Rimavská Sobota

ČBÚ: - .
Číslo účtu v tvare IBAN: -
Register: -
(ďalej ako nájomca)

Článok II

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov jednej miestnosti o výmere 24,01 m² na Hlavnom námestí 19/A, číslo súpisné 4158, 979 01 Rimavská Sobota.
2. Priestory sa nachádzajú na poschodí budovy „Čierny orol“ vstupom z Hlavného námestia na parcele č. 2060, zapísané na LV 5218 v Správe katastra Rimavská Sobota.
3. Nájomca bude prenajaté priestory užívať na účely ateliéru.

Článok III

Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1. 7. 2024 do 30. 6. 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 alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
 - e) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
- a) stratí spôsobilosť vykonávať 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 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 30,00 € / m² /rok. Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov ako elektrická energia, kúrenie, vodné a stočné, komunálny odpad, je súčasťou splátky nájomného za kalendárny mesiac .
2. Do prenájmu sa dáva miestnosť o rozlohe 30,54 m² .

Názov položky	Výmera	Základná čiastka	Spolu rok	Spolu mesiac
Nájomná plocha	24,01 m ²	30,00 €/m ²	720,30 €	60,03 €
Ostatné priestory				
Teplo	24,01 m ²	11,6107 €/m ²	278,7729 €	23,23 €
Elektrická energia	50 kWh/mes.	0,6464 €/kWh	387,84 €	32,32 €
Vodné a stočné	25 m ³ /rok	2,8942 €/m ³	72,3550 €	6,03 €
TKO, odvoz		7,00 €/m.	84,00 €	7,00 €
Mesačný poplatok za využívanie nebytových priestorov				128,61 €

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 správne 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 nebytového priestoru je povinný dodržiavať: ustanovenia § 4, 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. § 5, 6, 8 zákona č. 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 č. 718/2002 Z. z. Na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
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.

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 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 2 exemplároch, 1 exemplár je určený pre prenajímateľa a 1 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 Sobote 28. 6. 2024

Prenajímateľ

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

Nájomca

Oleh Yaseniev

Kalkulačný list k zmluve o nájme nebytových priestorov

Nájomca: Alyona Yaseneva, Dostojevského 525/6, 979 01 Rimavská Sobota

Predmet nájmu: Nájom nebytových priestorov v budove Čierny orol, Hlavné námestie 19/A, Rimavská Sobota

1. Prenájom priestorov:

Nájomná plocha $24,01 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 720,30 \text{ €} : 12 = 60,03 \text{ €/mes.}$

2. Náklady na kúrenie

a) Náklady na plyn objekt Hlavné námestie – podklad fakturácia A.En.Gas, a.s. za obdobie 1.1.2023 – 31.12.2023

Celková cena s DPH: $14\,664,00 \text{ €} \times 1,50$ (predpokladané zvýšenie) = 21 996,0000 €

b) Ročné mzdy kuričov + odvody: $160 \text{ €} \times 1,3495 \times 12 =$ 2.594,0400 €

c) Ostatné náklady (revízie, školenia, opravy) 1.000,0000 €

Spolu náklady: 25 590,0400 €

Celková plocha: 2.560 m²

Vykurovaná plocha celkom 2.204 m²

Prenajaté priestory 24,01 m²

Ročný náklad na 1m² 11,6107 €/m²

Celkové ročné náklady na vykurovanie $24,01 \text{ m}^2 \times 11,6107 \text{ €} =$ 278,7729 €/rok

Mesačné náklady $278,7729 \text{ €} : 12 = 23,23 \text{ €/mes.}$

3. Elektrická energia

- Svetlo 6 hod. x (2 žiarovky x 100 W) = 1,2 kW

- ostat. 1,3 kW

2,5 kW/denne

1kwh = 0,6464 €/kWh

$2,5 \text{ kW} \times 20 \text{ dní} \times 0,6464 \text{ €/kWh} = 32,3200 \text{ €/mes.}$

Ročne: $32,3200 \text{ €/mes.} \times 12 = 387,84 \text{ €}$

4. Vodné a stočné

Ročná spotreba predpoklad $25 \text{ m}^3 \times 2,8942 \text{ €/m}^3 = 72,355 \text{ €/rok}$

$72,3550 \text{ €} : 12 = 6,0296 \text{ €/mes.}$

5. TKO, odvoz

Ročný poplatok za komunálny odpad na rok 2021 Budova ČO: 2 288,01 €

Ročne $84,00 \text{ €} : 12 = 7,0 \text{ €/mes.}$

Rekapitulácia ročných nákladov:

1. Nájomné 720,30 €

2. Teplo 278,77 €

3. EE 387,84 €

4. Vodné a stočné 72,35 €

5. TKO 84,00 €

$1\,543,26 \text{ €} : 12 = 128,61 \text{ €/mes.}$

Vypracovala: Jarmila Bocmanová

V Rim. Sobote, 28. 6. 2024