

Z M L U V A č. 12/2023/SOŠSaL

o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v zmysle zásad hospodárenia s majetkom BBSK medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“)

1. Banskobystrický samosprávny kraj (BBSK)
Správca: **SOŠ služieb a lesníctva**
Kolpašská 1586/9
969 56 Banská Štiavnica
Zastúpená: PhDr. Viera Gregáňová , riaditeľka školy
IČO: 42317673
DIČ: 2024134453
Bankové spojenie.: Štátna pokladnica
IBAN: SK10 8180 0000 0070 0052 5888

„ďalej len prenajímateľ“

a

2. Meno a priezvisko: **Michal Lupták**
Sídlo: Učiteľská 1483/5, 969 01 Banská Štiavnica
Konateľ: Michal Lupták
IČO : 44510870

„ďalej len nájomca“

Článok I.

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

Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov – garáže č. 1 a č. 2 v priestoroch SOŠ služieb a lesníctva, Kolpašská 9, Banská Štiavnica, súp. č. I. 2073, o výmere 125,12 m² a ostatné nebytové priestory o výmere 27 m² (miestnosť pre údržbára) nachádzajúce sa na parcele č. 5397/3 vedené na liste vlastníctva č. 5685 v Správe katastra Banská Štiavnica.

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť vedľajšie náklady.

Predmetom tejto zmluvy je ďalej nájom pozemkov – nádvorie v priestoroch SOŠ služieb a lesníctva, Kolpašská 9, Banská Štiavnica, o výmere 100 m² nachádzajúce sa na parcele č. 5390 vedené na liste vlastníctva č. 5685 v Správe katastra Banská Štiavnica.

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené pozemky za účelom odstavného parkovania motorových vozidiel.

Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom parkovania a servisu a údržby motorových vozidiel.

Článok II.

D o b a n á j m u

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 5. mája 2023 do 30. apríla 2024.

Článok III.

V ý š k a n á j o m n é h o

Nájomné je stanovené vo výške 289,91 € mesačne nebytové priestory.

Nájomné je stanovené vo výške 5,83 € mesačne – odstavná plocha Nájomné bude uhrádzané na základe vystavených faktúr prenajímateľom so splatnosťou 14 dní

Nájomné uhradí nájomca prenajímateľovi na účet Štátnej pokladnici č. 7000525888/8180, IBAN: SK10 8180 0000 0070 0052 5888

Článok IV.

Úhrada vedľajších nákladov

Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (el. energia, vodne, stočné) nie je zahrnutá vo výške nájomného a bude fakturovaná samostatne podľa skutočne odobratej elektrickej energie na základe podružných meraní a vodné paušálne podľa výpočtu.

Článok V.

Zmluvné pokuty

V prípade omeškania nájomcu s platbou faktúry, má prenajímateľ právo účtovať úrok s omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.

V prípade omeškania nájomcu s platbou faktúry viac ako 30 dní, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.

Článok VI.

Skončenie nájmu

Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je 3-mesačná 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. Nájom sa skončí tiež písomnou dohodou zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.

Článok VII.

Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
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 oprávnený na svoje náklady zabezpečovať bežné opravy a údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.
6. Nájomca je oprávnený vykonávať väčšie úpravy a technické zhodnocovanie výhradne len so súhlasom prenajímateľa
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, ani ich časť, do podnájmu inej osobe.
8. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Škody, spôsobené zavineným konaním nájomcu, sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu.
9. Nájomca je povinný si v prípade úprav na nehnuteľnosti vyžiadať vopred písomný súhlas prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch predpisy BOZP a PO. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečovať úlohy vyplývajúce v rozsahu zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a zákona č. 124/2006 Z. z. o ochrane a bezpečnosti zdravia pri práci v znení neskorších zmien a doplnkov.

11. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
12. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.
13. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu.

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

Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.

Každá zo zmluvných strán sa zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto zmluvy, resp. ich časť na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov neplatná. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo zmluvných strán, je druhá zmluvná strana oprávnená od zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu , keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej strane.

Ak niektoré z ustanovení tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným či neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým platným a účinným ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia.

V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode zmluvy, dokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje.

Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú neoddeliteľnou súčasťou.

Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, pričom jeden rovnopis je určený prenajímateľovi a jeden rovnopis je určený nájomcovi.

Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvných strán.

V Banskej Štiavnici , 5. mája 2023

Prenajímateľ:
PhDr. Viera Gregáňová
riaditeľka SOŠ SaL
Banská Štiavnica

Nájomca:
Michal Lupták
živnostník

Kalkulačný list k zmluve č. 18/2022/SOŠ SaL

Výpočet nájmu:

Prenájom garáže $125,12 \text{ m}^2 \times 24,- \text{ €} = 3\,002,88 \text{ €/rok} : 12 = 250,24 \text{ €/mesiac}$

Ostatné priestory $27,- \text{ m}^2 \times 15,50 \text{ €} = 418,50 \text{ €/rok} : 12 = 34,87 \text{ €/mesiac}$

Ostatné priestory WC $3,72 \text{ m}^2 \times 15,50 \text{ €} = 57,66 \text{ €/rok} : 12 = 4,80 \text{ €/mesiac}$

S p o l u

289,91 €/ mesiac

Nájom priestorov: 289,91 €/mesiac bez vedľajších nákladov na energie

Výpočet nájmu:

Nádvorie $100 \text{ m}^2 \times 0,70 \text{ €} = 70 \text{ €/rok} : 12 = 5,83 \text{ €/mesiac}$

S p o l u

5,83 €/ mesiac

Nájom plochy : 5,83 € mesačne

Prenajímateľ:
PhDr. Viera Gregáňová
riaditeľka školy

Nájomca:
Michal Lupták
živnostník