

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 02/2023
uzatvorená v zmysle ustanovení zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v platnom znení

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: MESTO SEČOVCE

Sídlo: Námestie sv. Cyrila a Metoda 43/27
Zastúpené: PaedDr. Dominik Frajkor – primátor mesta
IČO: 331899
bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Sečovce
číslo účtu: 19229622/0200
/ďalej ako „prenajímateľ“/

a

Nájomca: Súkromná základná umelecká škola

Sídlo: Požiarnicka 1
040 01 Košice
zastúpená: PhDr. Gejza Adam, MBA, Dis.art.
IČO:42 111 587
/ďalej ako "nájomca"/

sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov /ďalej iba „zmluva“/
v nasledovnom znení:

Článok II.

Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Sečovce; zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Trebišov, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2724, stavby súpisné 1690, druh stavby budova školy postavenej na pozemku parcela registra CKN, parc. č. 3205/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.
- 2.2 Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi na užívanie nebytové priestory vo vlastníctve mesta, konkrétne: učebňa a sklad vo výmere 37,80 m² a zborovňa na I. poschodí o výmere 12,15 m², ktoré sa nachádzajú sa v budove školy, súpisné číslo 1690 v katastrálnom území Sečovce, obec Sečovce, ulica Nová, okr. Trebišov, vedenej na LV č. 2724 Okresného úradu Trebišov, katastrálny odbor.
- 2.3 Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí je neoddeliteľnú súčasť.

Článok III.

Účel nájmu

- 3.1 Nájomca vstupuje do právneho vzťahu založeného touto zmluvou za účelom využitia prenajatých priestorov – **prevádzkovanie výučby rómskych žiakov zo ZŠ Komenského v Sečovciach, pracovisko na ulici Novej /Habeš/.**
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje zachovať uvedený účel užívania nebytových priestorov po celú dobu trvania právneho vzťahu založeného touto zmluvou. Zmenu účelu užívania prenajatých nebytových priestorov možno vykonať len na základe súhlasu prenajímateľa.
- 3.3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvádzať v úradnom styku ako svoje úradné sídlo.

Článok IV. Nájomné - odplata za užívanie predmetu nájmu

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na odplate za užívanie predmetu nájmu (ďalej len nájomné-nájomné nezahŕňa akékoľvek služby a energie poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu) vymedzeného v článku II., ods. 2.2. tejto zmluvy v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Mesta Sečovce č.5/2015 a Dodatku č.1, na základe ktorého bola stanovená výška nájomného za prenájom nebytových priestorov nasledovne:

Učebňa a sklad : 37,80 m² x 24,00 € = 907,20 €/rok

Zborovňa -1.poschodie: 12,15 m² x 21,60 € = 262,44 € /rok

Ročný nájom na nebytové priestory spolu: 1 169,64 €/rok

Mesačný predpis nájomného: 97,47 € (mimo zálohových platieb za služby)

4.2 Nájomné vrátane zálohových platieb za služby ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu (vodné a stočné, zrážková voda, dodávka tepla, TUV elektrickej energie, réžia a ďalšie) bude fakturované mesačne vopred v súlade s výpočtovým listom, ktorý tvorí prílohu nájomnej zmluvy, pričom splatnosť bude uvedená na faktúre. Zálohové platby za vodné-stočné, zrážkovú vodu, dodávku tepla, a za elektrickú energiu podliehajú ročnému výúčtovaniu. Upratovanie prenajatých priestorov si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.

4.3 Nájomcovi vzniká povinnosť zaplatiť dohodnuté nájomné a zálohové platby za služby prenajímateľovi odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

4.4 V prípade, ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením splatného nájomného vrátane poskytovaných služieb spojených s nájomom formou zálohových platieb, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 € z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4.5 Nájomca prehlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že výška nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Mesta Sečovce č. 5/2015 a Dodatku č. 1 . Zároveň nájomca bez výhrad súhlasí s tým, že v prípade ak dôjde k zmene výšky nájomného v dôsledku zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Sečovce, upravujúceho výšku nájomného, sa táto zmena výšky nájomného uvedeného vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, vykoná na základe písomného oznámenia prenajímateľa doručeného nájomcovi, v ktorom bude uvedená výška nájomného, účinnosť zmeny a odkaz na Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Sečovce, to všetko bez toho, aby zmluvné strany uzatvárali písomný dodatok k tejto zmluve.

4.6 Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi mesačne zálohové platby na úhradu dodávok služieb ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu v súlade s výpočtovým listom, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok V. Doba nájmu

5.1 Právny vzťah založený touto zmluvou je uzatvorený **od 01.07.2023 do 30.06.2028**.

5.2 V prípade, ak nájomca alebo prenajímateľ hrubo resp. opakovane porušuje povinnosti, ktoré mu ukladá táto zmluva resp. v súvislosti s touto zmluvou príslušné právne predpisy, druhá zmluvná strana môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, pričom odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného prejavu o odstúpení zmluvnej strane, ktorá zmluvu porušila.

- Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak prenajímateľ opakovane v rozpore so zmluvou nezabezpečí nerušene a nepretržite užívanie predmetu nájmu nájomcom podľa tejto zmluvy počas doby nájmu

- predmet nájmu počas doby nájmu sa stane nespôsobilým na jeho riadne užívanie a prenajímateľ nezabezpečí bezodkladne a odstránenie závad.
- 5.2.1 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak
- nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
 - nájomca viac ako 2 mesiace mešká platením nájomného alebo za služby ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok vrátane porušenia povinnosti vyplývajúce zo zmluvy podľa zák. č. 314/2001 Z.z. a zák. č. 124/2006 Z.z.
 - nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykoná stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré sú nad rámec bežných opráv a bežnej údržby zabezpečovaných nájomcom k spôsobilosti predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvykle užívanie.
- 5.3 Prenajímateľ a nájomca môžu túto zmluvu písomne aj bez uvedenia dôvodu vypovedať, pričom výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Zmluvný vzťah je možné ukončiť aj písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
- 5.4 Po skončení doby nájmu je nájomca povinný bezodkladne (najneskôr však do 15 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou resp. ku dňu jeho skončenia) protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi bez nároku na akékoľvek náhrady v stave, v akom ich od prenajímateľa prevzal, s výnimkou bežného opotrebenia. O priebehu odovzdávania predmetu nájmu sú zmluvné strany povinné vyhotoviť v písomnej forme odovzdávací protokol. V prípade, ak niektorá zo zmluvných strán poruší povinnosti vyplývajúce z tohto ustanovenia zmluvy, je zmluvná strana, ktorá porušenie povinnosti spôsobila povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku dennej sadzby nájomného za každý deň omeškania sa so splnením svojej povinnosti, a to až do momentu jej splnenia.
- 5.5 Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu. Zároveň prehlasuje, že predmet nájmu preberá na dohodnutý účel nájmu.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne a je povinný zabezpečiť, aby v dôsledku svojej činnosti alebo činnosti osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu nedochádzalo k žiadnym škodám alebo ujám.
- 6.2 Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v predmete nájmu nájomcom alebo jeho zamestnancami, zástupcami, dodávateľmi resp. obchodnými partnermi alebo inými tretími osobami, ktoré vstúpia alebo zotrávajú v predmete nájmu.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby nájmu bude všetky svoje činnosti v predmete nájmu vykonávať v plnom súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje prijať všetky potrebné opatrenia na to, aby zabránil vniknutiu škodcov do predmetu nájmu alebo výskytu akejkoľvek škody na predmete nájmu.
- 6.5 Nájomca bude udržiavať predmet nájmu po celú dobu v poriadku a čistote.
- 6.6 Nájomca je počas trvania doby nájmu povinný zabezpečiť v predmete nájmu dodržiavanie povinnosti vyplývajúcich zo zákona Č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi alebo iného obdobného zákona, ktorý bude počas doby nájmu platný. Prenajímateľ je povinný na splnenie vyššie uvedenej povinnosti nájomcu poskytnúť v nevyhnutných prípadoch a v nevyhnutnom rozsahu nájomcovi súčinnosť, pričom má nárok na úhradu preukázateľne a účelne vynaložených nákladov spojených s poskytnutím resp. zabezpečením súčinnosti.
- 6.7 Nájomca je počas trvania doby nájmu povinný zabezpečiť v predmete nájmu

dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení alebo iného obdobného zákona, ktorý bude počas doby nájmu platný. Prenajímateľ je povinný na splnenie vyššie uvedenej povinnosti nájomcu poskytnúť v nevyhnutných prípadoch a v nevyhnutnom rozsahu nájomcovi súčinnosť, pričom má nárok na úhradu preukázateľne vynaložených nákladov spojených s poskytnutím resp. zabezpečením súčinnosti.

- 6.8 Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu bude poistený pre prípad zodpovednosti za škodu spôsobenú v predmete nájmu.
- 6.9 Nájomca sa zaväzuje, že bude vykonávať všetky stavebné práce (opravy, úpravy) na predmete nájmu výlučne po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na svoje náklady, a že pri ich výkone zabezpečí dodržanie všetkých právnych predpisov platných počas doby nájmu. Prenajímateľ je povinný na splnenie vyššie uvedenej povinnosti nájomcu poskytnúť v nevyhnutných prípadoch a v nevyhnutnom rozsahu nájomcovi súčinnosť, pričom má nárok na úhradu preukázateľne a účelne vynaložených nákladov spojených s poskytnutím resp. zabezpečením súčinnosti.
- 6.10 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania bežných a podstatných (podstatné opravy musí nájomca oznámiť písomne) opráv a údržby v predmete nájmu. Za účelom ich odstránenia je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup a znášať všetky obmedzenia užívania predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a údržby.
- 6.11 Prenajímateľ zabezpečí nerušené a nepretržité užívanie predmetu nájmu nájomcom podľa tejto zmluvy počas celej doby nájmu.
- 6.12 Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za žiadne škody alebo straty spôsobené vstupom tretej osoby, najmä akýmkoľvek vlámaním, alebo krádežou, pričom tieto riziká znáša výslovne nájomca a budú hradené z poistenia, ktoré je nájomca povinný zabezpečovať.
- 6.13 Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 6.14 Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu sa vzdáva nároku na finančnú úhradu z titulu zhodnotenia predmetu nájmu, ak prenajímateľ nebude trvať na uvedení predmetu nájmu do pôvodného stavu a bude súhlasiť s úpravou predmetu nájmu do prevádzky schopného stavu.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je nijako obmedzená.
- 7.2 Otázky touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka.
- 7.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 7.4 Dňom účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť zmluva o nájme nebytových priestorov č. 8/2012 zo dňa 1.12.2012 v znení dodatku č. 1 zo dňa 14.5.2013, dodatku č. 2 zo dňa 26.6.2014, dodatku č. 3 zo dňa 9.9.2015 a dodatku č. 4 zo dňa 12.3.2018 s tým, že práva prenajímateľa na prípadné nedoplatky na nájomnom a služieb vrátane iných nárokov prenajímateľa spojených s nájmom ostávajú nedotknuté podľa pôvodnej zmluvy a terajší nájomca sa zaväzuje ich vysporiadať voči prenajímateľovi do 15-tich dní od účinnosti tejto zmluvy.
- 7.5 Táto zmluva podlieha podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám

a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky a na webovej stránke prenajímateľa.

7.6 Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

Sečovce, dňa:

Sečovce, dňa:

PaedDr. Dominik Frajkor
primátor mesta
prenajímateľ

PhDr. Gejza Adam, MBA, Dis.art.
nájomca