

ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená medzi

Mestom Krompachy

a

**Súkromnou spojenou školou EDURAM,
Maurerova 14, Krompachy**

Zmluvné strany:

Mesto Kropachy

Sídlo: Námestie Slobody 1, 05342 Kropachy

IČO: 00329282

Štatutárny orgán: Ing. Dárius Dubiňák - primátor mesta

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

Súkromná spojená škola EDURAM, Maurerova 55, Kropachy

Sídlo: Maurerova 14, 053 42 Kropachy

IČO: 42102553

Štatutárny orgán: Ing. Ladislav Maturkanič - riaditeľ školy

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(ďalej spolu v množnom čísle aj ako „**Zmluvné strany**“, resp. ktorákoľvek z nich aj ako „**Zmluvná strana**“),

uzatvorili v nižšie uvedený deň, túto

**zmluvu o nájme
(ďalej ako „Zmluva“):**

1. Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (vo veľkosti 1/1 k celku) nebytových priestorov v objekte Základnej umeleckej školy na ulici Mikuláša Šprinca č. 104/23 v Kropachoch a to v rozsahu:

- učebňa – nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí objektu označený v zmysle situačného výkresu ako miestnosť č. 1.16 s výmerou 48,77 m²
- učebňa – nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí objektu označený v zmysle situačného výkresu ako miestnosť č. 1.02 s výmerou 32,63 m²
- učebňa – nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí objektu označený v zmysle situačného výkresu ako miestnosť č. 1.03 s výmerou 12,31 m²
- učebňa – nebytový priestor nachádzajúci sa na 1. poschodí objektu označený v zmysle situačného výkresu ako miestnosť č. 2.01 s výmerou 44,89 m²
- učebňa – nebytový priestor nachádzajúci sa na 1. poschodí objektu označený v zmysle situačného výkresu ako miestnosť č. 2.02 s výmerou 33,74 m²
- učebňa – nebytový priestor nachádzajúci sa na 1. poschodí objektu označený v zmysle situačného výkresu ako miestnosť č. 2.03 s výmerou 49,43 m²
- učebňa – nebytový priestor nachádzajúci sa na 1. poschodí objektu označený v zmysle situačného výkresu ako miestnosť č. 2.05 s výmerou 50,60 m²
- učebňa – nebytový priestor nachádzajúci sa na 1. poschodí objektu označený v zmysle situačného výkresu ako miestnosť č. 2.11 s výmerou 29,35 m²,

spolu 301,72 m² (ďalej aj ako „Predmet nájmu“).

2. Predmet Zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou Nájomcovi za odplatu uvedenú v tejto Zmluve do užívania Predmet nájmu uvedený v bode 1.1. článku 1 tejto Zmluvy (ďalej aj ako „**Predmet Zmluvy**“).

3. Účel nájmu

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu bude Nájomcom využívaný za účelom prevádzkovania strednej školy a s ňou bezprostredne priamo súvisiacich činností.

4. Trvanie Zmluvy

- 4.1. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa zakladá na dobu určitú, **na dobu 1 roka počnúc od 1.10.2023.**
- 4.2. Závazok založený touto Zmluvou zaniká:
- a) zánikom Predmetu nájmu,
 - b) zánikom niektorej zo Zmluvných strán bez právneho nástupcu,
 - c) uplynutím doby nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak,
 - d) dohodou o skončení tejto Zmluvy,
 - e) odstúpením podľa tejto Zmluvy alebo platných právnych predpisov,
 - f) z iného zákonného dôvodu.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak tak ustanovuje zákon alebo táto Zmluva. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade podstatného porušenia ktorejkoľvek povinnosti, ktorú má Zmluvná strana podľa tejto Zmluvy alebo zákona. V prípade, že Zmluvná strana odstúpi od tejto Zmluvy, táto Zmluva zaniká dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie od Zmluvy musí byť písomné, musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia tak, aby nebol zameniteľný s iným dôvodom a musí byť doručené druhej Zmluvnej strane.

5. Nájomné a náklady spojené s nájmom

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **5,- EUR/m2/rok**, ktoré bude splatné ročne, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, a to k 31.8.2024.
- 5.2. Výška nájomného podľa bodu 5.1. článku 5 tejto Zmluvy nezahŕňa ostatné náklady a poplatky za služby spojené s nájmom – spotreba elektrickej energie, vodné a stočné a

spotreba plynu (ďalej len „**náklady na médiá**“). Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na médiá bude znášať Nájomca v paušálnej výške 80% všetkých nákladov na médiá za celý objekt Základnej umeleckej školy na ulici Mikuláša Šprinca č. 104/23 v Krompachoch. Nájomca nie je oprávnený uzatvoriť samostatnú zmluvu s dodávateľmi médií. Preddavky na náklady na médiá budú Nájomcovi účtované (fakturované) Prenajímateľom osobitne, a to vždy k 30. dňu v mesiaci za daný kalendárny mesiac.

- 5.3. V prípade zvýšenia cien nákladov za médiá zo strany ich dodávateľov sa Nájomca zaväzuje rešpektovať úmerné jednostranné zvýšenie zálohových platieb zo strany Prenajímateľa. V prípade zníženia zálohových platieb dodávateľom poskytovaných služieb, Prenajímateľ zníži zálohové platby Nájomcovi. To platí aj v prípade zníženia cien poskytovaných služieb. Prenajímateľ sa zaväzuje, že vyhotoví a doručí Nájomcovi vyúčtovanie skutočnej spotreby médií, na ktorú Nájomca v predchádzajúcom období platil zálohové platby. V prípade, ak suma zálohových platieb prekročí skutočné náklady na poskytované služby, Prenajímateľ tento rozdiel vráti Nájomcovi a to najneskôr do 30 dní od vyhotovenia vyúčtovania.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený vždy k 1. januáru daného kalendárneho roka prehodnotiť a jednostranne upraviť Nájomcovi naposledy dohodnutú výšku mesačného nájomného a zmeniť ju nahor alebo nadol s ohľadom na príslušné percento „Miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien“ podľa Potvrdenia o miere inflácie Štatistického úradu SR zverejňovaného každoročne v januári daného kalendárneho roka na webovej stránke Štatistického úradu SR (ďalej len „Potvrdenie ŠÚSR“). Ak sa Prenajímateľ rozhodne využiť toto svoje právo jednostrannej zmeny výšky dohodnutého nájomného, oznámi to Nájomcovi tak, že počnúc faktúrou za mesiac apríl daného kalendárneho roka pripojí k tejto faktúre upravenej v zmysle tohto odseku aj Potvrdenie ŠÚSR; doručením takejto faktúry spolu s potvrdením ŠÚSR bude Nájomca povinný uhrádzať takto zmenenú výšku mesačného nájomného zohľadňujúcu mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien podľa daného Potvrdenia ŠÚSR, pričom ak sa zmluvné strany písomne nedohodli inak platí, že takto zmenená suma mesačného nájomného sa stáva novo dohodnutou výškou mesačného nájomného platnou do nasledujúcej prípadnej zmeny jej výšky realizovanej Prenajímateľom podľa tohto odseku (tzv. „naposledy dohodnutá výška mesačného nájomného“).
- 5.5. V prípade omeškania s úhradou nájomného má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne zo sumy dohodnutého celkového ročného nájomného za celý predmet nájmu, za každý aj začatý deň omeškania.

6. Kaucia

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný na základe doručenej faktúry so splatnosťou 30 dní, zaplatiť na bankový účet Prenajímateľa kauciu ako peňažnú zábezpeku, vo výške **377,16 EUR**.
- 6.2. Zaplatením kaucie podľa tejto Zmluvy prechádza vlastnícke právo k peňažným prostriedkom tvoriacim kauciu na Prenajímateľa. Nájomca svojím podpisom tejto Zmluvy výslovne súhlasí, aby Prenajímateľ túto kauciu použil v prípade potreby na účely:
- a) úhrady za poškodenie Predmetu nájmu počas trvania tohto nájomného vzťahu,

- b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa Predmet nájmu pri skončení tohto nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, v prípade, že došlo k jeho poškodeniu,
 - c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu,
 - d) úhrady na zmluvné pokuty, náhrady škody, úroky a iné nároky, na ktoré má Prenajímateľ nárok v zmysle tejto Zmluvy,
- 6.3. V prípade použitia kaucie podľa bodu 6.2. tohto článku Zmluvy je Nájomca povinný doplatiť kauciu na jej pôvodnú výšku podľa bodu 6.1. tohto článku Zmluvy, a to do 30 dní odo dňa obdržania výzvy Prenajímateľa na doplatenie kaucie.
- 6.4. Kauciu zúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi vždy po skončení nájomného vzťahu pričom vo vyúčtovaní budú zohľadnené plnenia podľa bodu 6.2. tohto článku Zmluvy. Nájomca nemá nárok na úroky alebo iné výnosy z peňažných prostriedkov tvoriacich kauciu. Peňažné prostriedky tvoriace kauciu, príp. jej krátenú časť, vyplatí Prenajímateľ Nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu.

7. Odovzdanie Predmetu nájmu do užívania a vyhlásenia Nájomcu

- 7.1. Nájomca vyhlasuje, že si Predmet nájmu pri jeho prevzatí riadne a dôkladne prezrel, oboznámil sa s jeho stavom a preberá ho v stave, v akom sa nachádza.

8. Vykonanie stavebných a iných úprav

- 8.1. Nájomca sa zaväzuje nevykonať akékoľvek stavebné a technické úpravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v ktorom musí byť uvedený spôsob úhrady nákladov za vykonanie úprav. V prípade, ak dá Prenajímateľ súhlas s vykonaním úprav ale Zmluvné strany sa nedohodnú na spôsobe úhrady nákladov, platí, že Nájomca je povinný znášať náklady na vykonanie povolených úprav na jeho ťarchu. V prípade, ak Nájomca vykoná zmeny na Predmete nájmu, Predmet nájmu spolu s vykonanými zmenami (výstavba, prístavba, nadstavba, prestavba a pod.) zostáva vo vlastníctve Prenajímateľa. Zmenami dotknuté stavby, projektovú dokumentáciu, rozpočet a všetky ostatné podklady ohľadom investičnej činnosti Nájomcu predloží Nájomca Prenajímateľovi.

9. Niektoré povinnosti Zmluvných strán

- 9.1. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým užívaním a opotrebovaním Predmetu nájmu a vykonávať riadnu údržbu.
- 9.2. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu ani jeho časť prenajať ďalej bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

- 9.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nebezpečenstvo za škodu na Predmete nájmu a v ňom znáša Nájomca. V prípade poškodenia, znehodnotenia, zničenia Predmetu nájmu, je Nájomca povinný uviesť na vlastné náklady Predmet nájmu do stavu pred jeho poškodením, znehodnotením či zničením, bez ohľadu na to, ako ku poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu Predmetu nájmu, došlo. V prípade, ak Predmet nájmu nie je možné uviesť do stavu pred jeho poškodením, znehodnotením či zničením, zaväzuje sa nájomca nahradiť Prenajímateľovi náhradu škody v peniazoch.
- 9.4. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania povinností Nájomcu vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto Zmluvy, a na tento účel najmä:
- poskytnúť potrebnú súčinnosť,
 - umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov (Predmetu nájmu),
 - na základe vzájomnej dohody umožniť vstup oprávneným osobám do prenajatých priestorov za podmienok dodržiavania všeobecných predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
- 9.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akúkoľvek činnosť bez súhlasu Prenajímateľa, a Prenajímateľovi budú uložené sankcie alebo bude Prenajímateľ povinný uhradiť náhradu škody alebo škoda vznikne priamo Prenajímateľovi, Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi sumu, ktorú má Prenajímateľ povinnosť uhradiť oprávnenej osobe alebo sumu predstavujúcu náhradu škody. Závazky nájomcu podľa tohto bodu tejto zmluvy sa nepovažujú za sankcie ale za osobitný zmluvný nárok Prenajímateľa.
- 9.6. Ak Nájomca poruší akúkoľvek povinnosť podľa tejto Zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každé takéto porušenie. Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi, nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu prípadnej škody, vrátane ušlého zisku, spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou a to v rozsahu, v ktorom táto škoda prevyšuje zmluvnú pokutu.

10. Záložné právo

- 10.1. Nájomca berie na vedomie, že na zabezpečenie nájomného má Prenajímateľ zákonné záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na alebo v Predmete nájmu a patria Nájomcovi. Záložné právo zanikne, ak sú veci odstránené skôr, než boli spísané osobou poverenou súdom, ibaže by boli odstránené na úradný príkaz a Prenajímateľ ohlásí svoje práva na súde do ôsmich dní po výkone. Ak sa Nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže Prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.

11. Vypratanie a zádržné právo

- 11.1. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave v akom bol ku dňu účinnosti tejto Zmluvy Nájomcovi odovzdaný s ohľadom na jeho obvyklé opotrebenie a na prípadné rekonštrukčné práce a/alebo stavebné práce vykonané počas trvania doby nájmu v súlade s touto Zmluvou.
- 11.2. Nájomca dáva týmto výslovný súhlas a vyhlasuje, že v prípade, ak si Nájomca nesplní povinnosť vypratať a odovzdať Predmet nájmu podľa bodu 11.1. tohto článku Zmluvy ani po uplynutí lehoty 30 (slovom tridsiatich) dní po tom, čo mu vznikla takáto povinnosť, Prenajímateľ je oprávnený vypratať Predmet nájmu sám alebo prostredníctvom tretej osoby, a to na náklady Nájomcu, pričom Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj za pomoci násilného prekonania prekážky. Za účelom úhrady nákladov súvisiacich s vypratáním Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený zadržat' veci Nájomcu nachádzajúce sa na alebo v Predmete nájmu a postupovať v súlade s ust. § 151s a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

12. Doručovanie

- 12.1. Všetky listiny, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „*oznámenia*“) budú medzi Zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou, kuriérom alebo osobne. Zmluvné strany môžu v záujme efektívnej komunikácie použiť aj e – mailové adresy uvedené pri identifikácii Zmluvných strán, avšak oznámenie realizované prostredníctvom emailu má len informatívny charakter a nezakladá bez ďalšieho žiaden vynútiteľný nárok. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu vrátila späť odosielateľovi.
- 12.2. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto Zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek Zmluvnej strany.

13. Ochrana osobných údajov

- 13.1. Nájomca týmto potvrdzuje, že sa oboznámil s nasledovnými informáciami týkajúcimi sa spracúvania ich osobných údajov. Prenajímateľ ako prevádzkovateľ bude za účelom plnenia tejto Zmluvy spracúvať osobné údaje druhej Zmluvnej strany uvedené v tejto Zmluve alebo oznámené druhou Zmluvnou stranou počas plnenia Zmluvy a to po dobu trvania zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou (a v niektorých prípadoch po dobu trvania zákonnej povinnosti Zmluvnej strany evidovať túto Zmluvu) najneskôr však dovtedy kým odpadne účel spracúvania alebo zanikne zákonná povinnosť osobné údaje spracúvať. Prenajímateľ je oprávnený osobné údaje zverejniť ako aj poskytnúť ich v nevyhnutnom rozsahu aj svojim subdodávateľom (poradcom, audítorom, advokátom) a orgánom verejnej moci. Nájomca má právo požadovať od Zmluvnej strany ako prevádzkovateľa prístup k osobným údajom týkajúcim sa Nájomcu a právo na ich opravu alebo vymazanie alebo obmedzenie spracúvania, alebo právo namietať

proti spracúvaniu, ako aj právo na prenosnosť údajov a právo podať sťažnosť dozornému orgánu. Spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie Zmluvy s dotknutou osobou a bez ich poskytnutia by Prenajímateľ nedokázal riadne plniť Zmluvu alebo plniť svoje zákonné povinnosti.

- 13.2. Nájomca je povinný strpieť výkon kontroly/audit/overovania súvisiaceho s plnením tejto zmluvy kedykoľvek počas platnosti zmluvy. Zároveň sa Nájomca zaväzuje poskytnúť pri výkone kontroly/audit/overovaní všetku potrebnú súčinnosť. Zmluvné strany sa dohodli a zaväzujú sa, že bezodkladne prijmú overovania na nápravu nedostatkov, zistených kontrolou/auditom/overovaním, a to v lehote stanovenej prenajímateľom. Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť aj pri vykonávaní finančnej kontroly vnútorného auditu a vládneho auditu orgánov verejnej správy v zmysle zák. č. 502/2001 Z. z.

14. Rozhodné právo

- 14.1. Táto Zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky, bez prihliadnutia ku kolíznym normám.
- 14.2. Súd Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto Zmluvy.

15. Záverečné ustanovenia

- 15.1. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch /2/ rovnopisoch, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom /1/ podpísanom rovnopise.
- 15.2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitných právnych predpisov.
- 15.3. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neúčinným alebo neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy okrem prípadov, ak by tieto ustanovenia boli vzájomne neoddeliteľné.
- 15.4. Prílohou Zmluvy je situačný nákres Predmetu nájmu.
- 15.5. Zmeny a doplnenia k tejto Zmluve môžu byť vykonané len so súhlasom oboch Zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov.
- 15.6. Zmluvné strany vyhlasujú a vzájomne sa ubezpečujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, súhlasia s jej obsahom, že je pre nich dostatočne zrozumiteľná a určitá a zbavená omylu, že vyjadruje ich pravú, slobodnú a vážnu vôľu, a že nebola uzavretá v tiesni a za nápadne jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho túto Zmluvu podpisujú.

[podpisy Zmluvných strán sú na nasledujúcej strane]

PODPISOVÁ STRANA

Za Nájomcu, v Krompachoch, dňa

**Súkromná spojená škola EDURAM,
Maurerova 14, Krompachy**
Ing. Ladislav Maturkanič - riaditeľ školy

Za Prenajímateľa, v Krompachoch, dňa

Mesto Krompachy
Ing. Dáriuš Dubiňák - primátor