

# **ZMLUVA O NÁJME**

uzatvorená medzi

**Súkromná spojená škola EDURAM**

**a**

**Základná umelecká škola**

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. SSŠ/MŠ/02/2024

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

### Prenajímateľ:

#### Súkromná spojená škola EDURAM

sídlo: Mikuláša Šprinca 104/5, 053 42 Kropachy

v zastúpení: Ing. Gabriela Pešková, riaditeľka

IČO: 42 102 553

bankové spojenie: SK30 1111 0000 0015 5457 2013

### Nájomca:

#### ZÁKLADNÁ UMELECKÁ ŠKOLA sídlo:

Námestie slobody č. 8, 053 42 Kropachy

IČO: 35549611

v zastúpení: Jozef Salanci, riaditeľ školy

uzatvárajú túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov:

### Článok I.

#### Vlastníctvo nehnuteľnosti

1. Mesto Kropachy je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (vo veľkosti 1/1 k celku) stavby, Základná umelecká škola, súp. č. 104, nachádzajúca na pozemku, par. č. 21/1, par. r. „C“ – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 469 m<sup>2</sup>, ktorej objekt sa nachádza na ulici Mikuláša Šprinca 5 v celkovej výmere 774,71m<sup>2</sup> v Kropachoch. Prenajímateľ má písomný súhlas mesta Kropachy o ďalšom prenájme nebytových priestorov tejto nehnuteľnosti.

### Článok II.

#### Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor - **miestnosť č. 105 s výmerou 71,19 m<sup>2</sup>** na prízemí naľavo od vchodových dverí, **miestnosť č. 210 s výmerou 18,95 m<sup>2</sup>** - na poschodí a **miestnosť č. 212 s výmerou 51,45 m<sup>2</sup>** na poschodí napravo v objekte základnej školy súp. č. 104, na ulici Mikuláša Šprinca v Kropachoch, stojacej na parcele uvedenej v článku I.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude zo strany nájomcu využívaný výlučne na účely výchovy a vzdelávania detí a mládeže - výtvarný a tanečný odbor základnej umeleckej školy.
3. Nájomca má spolu s prenajatým priestorom právo užívať aj spoločné priestory a priestory sociálneho zariadenia.

### Článok III.

#### Doba a skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú od 01.10.2024 do 01.10.2029** (doba nájmu).
2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy končí:
  - a) uplynutím doby nájmu,
  - b) zánikom predmetu nájmu,
  - c) dohodou o skončení tejto zmluvy alebo
  - d) výpoveďou zmluvy niektorou zo zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov dohodli, že počas doby nájmu môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať len z dôvodu, že:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo ich užíva na iný než dohodnutý účel;
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného resp. jeho časti alebo s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, resp. s ich časťou;
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - d) nájomca alebo osoba, ktorá pre neho pracuje v prenajatých priestoroch, umožní, trpí alebo napomáha iným osobám vykonávať v prenajatých priestoroch činnosti, ktoré sú podľa platných právnych predpisov zakázané;
  - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby uvedenej v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy alebo o zmenách NP, čo bráni užívať prenajaté NP;
  - f) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
  - g) nájomca vykoná stavebné alebo technické úpravy na predmete nájmu bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo bez stavebného povolenia resp. vyjadrenia príslušného stavebného úradu vydaného podľa platných právnych predpisov;
  - h) prenajímateľ potrebuje na prenajatej nehnuteľnosti vykonať komplexnú rekonštrukciu, resp. prenajímateľ potrebuje budovu ako celok na realizáciu zámeru komplexného využitia budovy na iný účel.
4. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov dohodli, že počas doby nájmu môže nájomca túto zmluvu vypovedať len z dôvodu, že sa prenajaté priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie.
5. V prípade, že je daná výpoveď z tejto nájomnej zmluvy, zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby, ktorá je 3 / tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak. Výpoveď daná podľa tejto zmluvy musí byť písomná, musí v nej byť uvedený dôvod tak, aby nebol zameniteľný s iným dôvodom a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
6. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave ku dňu podpísania tejto zmluvy s ohľadom na jeho obvyklé opotrebenie a na prípadné prenajímateľom odsúhlasené rekonštrukčné práce vykonané v NP počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

### Článok IV.

#### Nájomné a náklady spojené s nájmom

1. Nájomné za prenajatý NP je stanovené vo výške **1,00 €/ročne** (slovom: jedno euro). Ročné nájomné vo výške 1,00 € (slovom: jedno euro) sa nájomca zaväzuje uhradiť v jednorazovej splátke ku 15 dňu mesiaca po podpísaní nájomnej zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

2. Výška nájomného uvedená v predchádzajúcom odseku nezahŕňa náklady spojené s nájmom, a to náklady za spotrebovanú elektrinu, náklady na dodávku studenej vody, stočné, zrážkovú a teplú vodu a kúrenie.
3. Náklady spojené s nájmom podľa ods. 2 budú fakturované podľa skutočných nákladov po vyúčtovaní vyššími dodávateľmi nasledovne:
  - a) náklady na elektrickú energiu podľa odpočtu odobratej elektrickej energie na elektromery v pomere 10 % nájomca, 90 % prenajímateľ;
  - b) náklady na dodávku studenej vody a stočného na základe ročného odpočtu hlavného vodomera v objekte v pomere 10 % nájomca, 90 % prenajímateľ;
  - c) náklady za zrážkovú vodu na základe podielu zastavanej plochy objektu a priestorov užívaných nájomcom v pomere 10 % nájomca, 90 % prenajímateľ;
  - d) Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s nájmom bude nájomca splácať najneskôr do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.

Vyúčtovanie skutočných nákladov na médiá vykoná prenajímateľ na základe podkladov doručených jednotlivými dodávateľmi médií, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú prílohu vyúčtovacej faktúry. Celkové rozúčtovanie nákladov vykoná prenajímateľ nájomcovi najneskôr do dvoch mesiacov od obdržania faktúr vyššími dodávateľmi.

4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné a náklady za médiá najneskôr do dňa splatnosti, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné spolu s nákladmi na médiá sa bude platiť bankovým prevodom na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné spolu s nákladmi za médiá sa považuje za zaplatené dňom pripísania dlžnej sumy na bankový účet prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnutú výšku nájomného o príslušné % ročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR, resp. iným oprávneným orgánom za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok. Premietnutie miery inflácie do výšky nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomnou formou. Nájomca sa v takom prípade zaväzuje platiť takto jednostranne zvýšené nájomné odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa s výzvou na jeho platenie s odôvodnením, že nájomné bolo zvýšené o konkrétne percento inflácie.
6. V prípade, že nájomné nebude riadne a včas zaplatené, je prenajímateľ oprávnený vyžadovať od nájomcu zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do jej zaplatenia.

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi NP v stave, v akom sa nachádza ku dňu účinnosti tejto zmluvy, a v užívaniashopnom stave ho po celý čas nájmu na svoje náklady udržiavať.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu používať výlučne na dohodnutý účel (čl. II. ods. 2 tejto zmluvy).
3. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu predmetu nájmu pred požiarom podľa § 3 a § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie bezpečnostných pravidiel podľa zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj hygienických predpisov podľa príslušných právnych predpisov v predmete nájmu a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia a kontroly na zabránenie vzniku požiaru alebo inej škody na majetku a na dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov, inak zodpovedá za škodu vzniknutú porušením tejto povinnosti.

4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu alebo jeho časti prenajímať tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí on, alebo iné osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva, a to do 30 dní odo dňa písomnej výzvy na jej zaplatenie s vyúčtovaním, pokiaľ takáto škoda nebola celkom nahradená, resp. odstránená iným spôsobom.
6. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním sa nájomca zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady. Potrebu opráv súvisiacu s odstránením havarijného stavu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
8. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať nájomcovi prenajaté priestory a zariadenia v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu včas upozorniť prenajímateľa na zistené havarijné stavy, poruchy spôsobené vis major, iné závady a nedostatky predmetu nájmu a potrebu nevyhnutných opráv presahujúcich rámec bežnej údržby a drobných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy.
11. V prípade havárie, resp. potreby zásahu na technickom zariadení domu je nájomca povinný sprístupniť prenajatý priestor poverenému zástupcovi prenajímateľa.

## Článok VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy k prenajatým priestorom, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a subsidiárne primerane príslušnými ustanoveniami Obchodného a Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
3. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť očíslované a podpísané oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka objektu Mesto Kropachy, druhé vyhotovenie pre prenajímateľa a tretie vyhotovenie je pre nájomcu.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že súhlasia s obsahom tejto zmluvy, ktorá je súhlasným a vážnym prejavom ich skutočnej vôle, porozumeli mu a potvrdzujú, že táto nebola uzatvorená v tiesni alebo za nevýhodných podmienok.

V Kropachoch dňa : 5. 11. 2024

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

\_\_\_\_\_  
**Súkromná spojená škola EDURAM**

\_\_\_\_\_  
**Základná umelecká škola**

V zastúpení: Ing. Gabriela Pešková, riaditeľka školy

V zastúpení: Jozef Salanci, riaditeľ školy