

Zmluva č. 6/2022

o nájme a podnájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Základná škola, Laborecká 66, Humenné
Laborecká 66, 066 01 Humenné
Zastúpený: PaedDr. Alexander Fecura, riaditeľ
IČO: 37874101
DIČ: 2021635077
Bankové spojenie: Tatra banka a. s., pobočka Humenné
IBAN: SK85 1100 0000 0026 2955 1992

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Súkromná základná umelecká škola, Laborecká 66, 066 01 Humenné
Sídlo: Laborecká 66, 066 01 Humenné
Zastúpený: Radovan Seko, DiS. Art, riaditeľ
IČO: 42088739
DIČ: 2022884226
Bankové spojenie: ČSOB banka, a. s., pobočka Humenné
IBAN: SK82 7500 0000 0040 0888 9260

(ďalej len nájomca)

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti Základná škola, nachádzajúcej sa v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné, Laborecká 66, ktorá je vo vlastníctve mesta Humenné. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí pavilónu ročníkov 1. – 4.: učebňa č. 61 o rozlohe 67,60 m², učebňa č. 62 o rozlohe 70,60 m², šatňa o rozlohe 43,10 m², sociálne zariadenia a ekonomat č. 58, 59, 60 o rozlohe 38,40 m² a chodba o rozlohe 112,00 m², spolu 331,70 m², nachádzajúcich sa vo vyššie popísanej budove (ďalej len „predmet nájmu“).
- 1.2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v bode 1.1 využívať na tento účel: výchovno-vzdelávacia činnosť v základnej umeleckej škole.

II.

Čas nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.9.2022. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami. Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa. Protokol o prevzatí predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

III.

Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

- 3.1. Výška nájomného bola stanovená dohodou za jeden meter štvorcový ročne a to **7 EUR**. Zálohové úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a prenajímaných technických zariadení sú stanovené podľa príslušných cenových predpisov a podliehajú ročnému zúčtovaniu.

3.2. Výška úhrad sa určuje takto:

a/ Ročná úhrada za nájom:	2 321,90 €
b/ Ročná zálohová úhrada za služby:	6 812,00 €
teplo –	3 920,00 €
vodné a stočné –	980,00 €
elektrická energia –	1 840,00 €
odpad –	72,00 €
Ročné úhrady spolu:	9 133,90 €
Mesačný predpis úhrad:	761,16 €

- 3.3. Splatnosť úhrad nájomného: Úhrada za užívanie je mesačná a je splatná vždy do piateho dňa príslušného mesiaca.
- 3.4. Úhrada za užívanie predmetu zmluvy (ďalej len „úhrada za užívanie“) pozostáva z úhrady nájomného a zálohovej platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. **Prvá úhrada za užívanie je splatná do 15 dní od podpísania nájomnej zmluvy. Nájomca je zároveň povinný do 15 dní od podpísania zmluvy vykonať na účet prenajímateľa úhradu depozitu vo výške dvoch mesačných úhrad za užívanie.** Depozit môže prenajímateľ použiť len na úhradu dlžného nájomného, škody spôsobenej na predmete nájmu nájomcom a na zabezpečenie ďalších svojich oprávnených nárokov vyplývajúcich zo zmluvy. Neuhradenie prvej splátky v dohodnutom termíne bude považované za dôvod pre odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.
- 3.5. Spôsob platenia úhrad: Nájomca vykoná úhradu na bežný účet prenajímateľa IBAN: SK85 1100 0000 0026 2955 1992, vedený v Tatra banke Humenné, variabilný symbol: číslo nájomnej zmluvy.
- 3.6. Pri omeškaní úhrady nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka a Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenie Občianskeho zákonníka.
- 3.7. Neuhradenie viac než dvoch mesačných splátok je pre prenajímateľa dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy.
- 3.8. Nájomné za nebytové priestory bude upravené každoročne o percento miery inflácie po oficiálnom zverejnení ŠÚ SR, ale maximálne do výšky 5%.

IV.

Skončenie nájmu

- 4.1. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.
- 4.2. Výpovedná lehota je jeden mesiac pre obidve zmluvné strany. Začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4.3. V prípade, ak nájomca nedodrží podmienky stanovené v č. III. bode 3.4 zmluvy, má prenajímateľ právo okamžite od zmluvy odstúpiť. Účinky odstúpenia nastanú momentom doručenia písomného oznámenia nájomcovi, že prenajímateľ od zmluvy odstupuje.
- 4.4. Nájom podľa tejto zmluvy môže zaniknúť aj dohodou zmluvných strán.

V.

Ostatné osobitné dojednania

- 5.1 Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa riadia ustanoveniami § 5 a 6 zákona č. 116/90 Zb. Akékoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy (§5 – 8 Nariadenia vlády SR č. 87/1995) vo vnútri nebytových priestorov uvedených v čl. I ako aj revízie, údržbu a opravy (okrem GO) zaistí nájomca na svoje náklady. Ostatné opravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení zaistuje a hradí prenajímateľ.
- 5.2 Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá v prenajatých priestoroch resp. v spoločných priestoroch a na podstate budovy spôsobí svojou činnosťou buď on sám, alebo tí, ktorí plnili jeho

príkazy. Poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch si nájomca vykoná sám na svoje vlastné náklady.

- 5.3 Stavebné úpravy nebytových priestorov, ktoré podliehajú ohláseniu v zmysle § 57 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavenom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
- 5.4 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prevedením základného hygienického náteru, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť.
- 5.6 Pokiaľ táto zmluva nestanoví ináč, platia pre nájomný pomer príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka, domového poriadku a platných cenových predpisov.
- 5.7 Zmeny týkajúce sa tejto nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k zmluve o nájme.
- 5.8 Nájomca sa zaväzuje, že v nebytových priestoroch v zmysle zákona č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarom a zákona č. 124/2006 Z. z. NR SR o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci si bude zabezpečovať požiarnu ochranu a BOZP na vlastné náklady. Prenajímateľ si vyžaduje právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania horeuvedených predpisov.
- 5.9 Nájomca týmto dáva súhlas na to, aby jeho osobné údaje uvedené v zmluve boli spracúvané prenajímateľom podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a použité na účely plnenia záväzkov prenajímateľa podľa zmluvy, ako aj na účely vymáhania nesplnených záväzkov nájomcu podľa zmluvy a aby boli za týmto účelom poskytnuté tretím osobám. Súhlas sa dáva na dobu do úplného zániku záväzku nájomcu z nájomných vzťahov založených zmluvou.
- 5.10 Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých obdržia 2 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenia prenajímateľa.
- 5.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.

V Humennom, dňa 22. 8. 2022

V Humennom, dňa 22. 8. 2022

Paed.Dr. Alexander Fecura
Riaditeľ ZŠ

Radovan Seko, DiS. Art.
Riaditeľ SZUŠ

Súhlas mesta Humenné

PhDr. Ing. Miloš Meričko
Primátor mesta