



**ZÁKLADNÁ ŠKOLA
SITNIANSKA 32, 974 11 BANSKÁ BYSTRICA**

Škola III. Generácie: Identita, Integrácia, Inovácia

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

číslo: GZ4 – 14/2022

Názov	Základná škola Sitnianska 32, 974 11 Banská Bystrica
Sídlo	Sitnianska 32, 974 11 Banská Bystrica
Zastúpená:	Mgr. Borisom Cipovom, PhD.
IČO:	35677775
DIČ:	2020985142
IČ DPH:	Prenajímateľ nie je platcom DPH
Bankové spojenie	ČSOB, a.s.
Číslo účtu:	SK5475000000004017175892
Telefón:	048/4170686
E – mail:	skola@zssitnianska.sk
	ďalej len prenajímateľ

a

Názov	Súkromná základná škola Róberta Tatára
Sídlo	Okružná 2, 974 04 Banská Bystrica
Zastúpená:	Róbert Tatár
IČO	37998544
DIČ	.
Bankové spojenie	
Číslo účtu:	SK93 1100 0000 0026 2909 8470
Telefón:	0903 542 480
E – mail:	
	ďalej len nájomca

I.

Predmet zmluvy

1.1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do užívania na v Zmluve dohodnutý účel a za odplatu nasledujúce nebytové priestory nachádzajúce sa v priestoroch budovy Základnej školy, Sitnianska 32, 974 11 Banská Bystrica (ďalej len „Predmet prenájmu“):

- miestnosť č. 101-A v pavilóne D
- miestnosť č. 102 v pavilóne D
- miestnosť č. 110 v pavilóne D



- **miestnosť č. 111 v pavilóne D**
- **miestnosť č. 112 v pavilóne D**

1.2 Súčasťou predmetu nájmu je i užívanie spoločných priestorov:

- **chodby (40,0 m²), WC (5,5 m²)**

nachádzajúcich sa vo vlastníctve prenajímateľa v objekte prenajímaných priestorov (pavilón D₁).

II.

Účel nájmu

- 2.1** Nájomca bude vyššie uvedené nebytové priestory užívať ako kancelárske priestory pre činnosť Súkromnej základnej umeleckej školy.
- 2.2** Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu denne v čase od 6:30 hod. do 21:00 hod.
- 2.3** Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu na veciach a zariadení nájomcu umiestnených v predmete nájmu.

III.

Doba nájmu a spôsoby ukončenia nájomného vzťahu

3.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od **01.09.2022**

3.2 Nájom nebytových priestorov zaniká:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný;
- b) po vzájomnej dohode Zmluvných strán ku dňu určenému v takejto dohode;
- c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane. Až do uplynutia výpovednej lehoty sú Zmluvné strany povinné plniť svoje povinnosti z tejto Zmluvy vyplývajúce, a to predovšetkým Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívanie nebytových priestorov a Nájomca je povinný platiť nájomné a to aj v prípade, ak nebytové priestory neužíva;
- d) odstúpením od zmluvy v prípadoch závažného porušenia tejto Zmluvy, pričom
 - da) odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť v ňom uvedený dôvod, pre ktorý Zmluvná strana od Zmluvy odstupuje. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej strane;
 - db) v prípade ukončenia Zmluvného vzťahu podľa bodu 3.2 písm.d) tohto článku sa už zaplatené nájomné a náklady za služby spojené s nájomom za príslušný mesiac Nájomcovi nevracia;
- e) v prípade zničenia predmetných priestorov (živelná pohroma, havarijná situácia) tak, že sa tieto stanú neužívateľné;
- f) zrušením školy.

3.3 Za závažné porušenie Zmluvy sa považuje:



Zo strany Nájomcu:

- nezaplatenie splatného nájomného a nákladov za služby
- poškodzovanie prenajatých priestorov alebo iného majetku Prenajímateľa
- využívanie priestorov na iný účel než bolo dohodnuté v Zmluve
- poskytnutie prenajatých priestorov tretím osobám bez súhlasu Prenajímateľa
- porušenie povinností vyplývajúcich z predpisov Bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, Požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia pri užívaní nebytových priestorov zo strany Nájomcu

Zo strany Prenajímateľa:

- porušenie ktorýchkoľvek povinností uvedených v článku V. bod 5.2 Zmluvy

IV.

Úhrada nájomného a nákladov za služby spojené s nájmom

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške platieb za nájom a úhradu nákladov za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov: **250,- €/ mesačne**

4.1.1 Výška nájomného

- miestnosť č. 101-A, 102, 110, 111, 112 : **480,-€**

4.1.2 Prevádzkové náklady

- dodávka energií: vodné a stočné, elektrická energia, teplo
- odvoz smetí
- údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania

- miestnosť č. 101-A, 102, 110, 111, 112 : **2 520,-€**

4.1.3. Celková úhrada za prenajaté priestory

Nájomné:	480, - €
Prevádzkové náklady:	2 520,-€
Ročná úhrada spolu:	3 000,-€

Splátky za mesiace september 2022, október 2022, november 2022 a december 2022 v sume 1 000,-€ sú nájomcovi odpustené, z dôvodu rekonštrukčných prác v priestoroch prenajímateľa, ktoré zrealizoval nájomca.



- 4.2.** Úhradu nájomného a nákladov za služby spojené s nájmom vo výške špecifikovanej v ods. 1 tohto článku uskutoční Nájomca prevodným príkazom na číslo účtu **SK547500000004017175892**, **VS: 142022** do 15. dňa v mesiaci vo výške 250,-€, na základe splátkového kalendára:

I. splátka	splatná do 15.01.2023	vo výške 250, 00 €
Ostatné splátky	splatné do 15. dňa v mesiaci	vo výške 250, 00 €

- 4.3.** Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a nákladov za služby, z dôvodu zmeny vyplývajúceho z osobitného všeobecne záväzného predpisu, alebo zvýšenia cien energií, alebo ak sa zmení rozsah, alebo kvalita poskytovaných služieb.

V.

Povinnosti Nájomcu a Prenajímateľa

5.1. Nájomca sa zaväzuje:

- a) užívať Predmet nájmu spôsobom zodpovedajúcim účelu dohodnutému v tejto zmluve tak, aby sa nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatých a prístupových priestorov, šatní a hygienických zariadení;
- b) dodržiavať prevádzkový poriadok Prenajímateľa (t.j. uzatvorenie priestorov, vypnutie osvetlenia vo všetkých priestoroch súvisiacich s nájmom, kontrolovanie uzavretia vody v hygienických zariadeniach, vypnutie všetkých elektrospotrebičov);
- c) dodržiavať všeobecne záväzné predpisy Bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany a iné predpisy súvisiace s prevádzkou nájmu;
- d) oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosť, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie Zmluvy a podmienky v nej dojednané;
- e) zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu,
- f) starať sa o to, aby na nehnuteľnostiach tvoriacich Predmet nájmu počas jeho užívania nevznikla škoda, bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť (pri vzniku havárie okamžite upozorniť Prenajímateľa);
- g) uhradiť na účet prenajímateľa do 2 mesiacov od doručenia výzvy na úhradu škody, ktoré na Predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré v čase používania priestoru tvoriaci Predmet nájmu so súhlasom Nájomcu používali;
- h) zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v pronajatých priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov,
- i) v prípade porušenia vyššie uvedených povinností uhradiť Prenajímateľovi vzniknuté škody v plnom rozsahu;
- j) Nájomca má hmotnú zodpovednosť za inventár a náradie nachádzajúci sa v prenajatých a spoločných priestoroch.



5.2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať a udržiavať nebytový priestor Nájomcovi v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu;
- b) zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené;
- c) vykonávať pravidelné kontroly a revízie rozvodov a zariadení tvoriacich súčasť nebytových priestorov, nevzťahuje sa na zariadenia súvisiace s činnosťou nájomcu, ktoré sú v jeho majetku.
- d) oznámiť Nájomcovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť oprávnenosť nájmu a podmienky dojednané v Zmluve;
- e) v prípade porušenia vyššie uvedených povinností uhradiť Nájomcovi vzniknuté škody v plnom rozsahu.

VI.

Ostatné dojednania

- 6.1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez písomného súhlasu Prenajímateľa a stavebné úpravy nie je Nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu Prenajímateľa a príslušného stavebného úradu,
- 6.2. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
- 6.3. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za bezpečnosť svojich zamestnancov a iných osôb, ktorým umožnil vstup do areálu školy a prenajatých priestorov. V prípade úrazu nebude od prenajímateľa vymáhať náhradu škody, okrem prípadu ak ku škode dôjde v dôsledku zanedbania povinnosti zo strany Prenajímateľa.
- 6.4. Nájomca je povinný v prenajatých a spoločných priestoroch zabezpečiť a dodržiavať všetky požiadavky a povinnosti vyplývajúce zo zákona č.124/2006 Z.z. o BOZP v znení neskorších predpisov a všetkých všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci .
- 6.5. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že úlohy a povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov o ochrane pred požiarimi(zákon NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhláška MV SR č. 121/2002 Z.z..) v plnom rozsahu zabezpečí Prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje sa, že v zmysle predpisov o požiarnej ochrane bude hasiace prístroje a hydranty nachádzajúce sa v spoločných priestoroch užívať len na účel, na ktorý sú určené.
- 6.6. Nájomca bol oboznámený so všetkými zásadami a pokynmi o ochrane pred požiarimi a ochrane zdravia pri práci v priestoroch prenajímateľa a bol upozornený na vyskytujúce sa riziká, nebezpečenstvá a ohrozenia v priestoroch Prenajímateľa.
- 6.7. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa vstupu do užívaných priestorov v dohodnutom rozsahu a čase,
 - b) zabezpečiť uzatváranie vodovodných batérií, ochranu stien, zhasnutie svetie, vypínanie ostatných elektrospotrebičov a zatváranie okien po ukončení prevádzky,
 - c) označiť používané nebytové priestory názvom organizácie na svojich vchodových dverách,



- 6.8 Zavedenie telefónnych liniek, počítačových sietí a ich prevádzku je nájomník oprávnený zabezpečiť na vlastné náklady.
- 6.9 Nájomca je oprávnený umiestniť na budove a v budove svoje firemné a orientačné označenie na vlastné náklady vo vhodnej úprave po dohode so správcom budovy. Po skončení nájmu je tieto povinný odstrániť bez poškodenia majetku.

VII.

Technický stav nebytového priestoru

- 7.1 Nájomca prehlasuje, že so stavom nebytových priestorov sa oboznámil a v takom stave ich preberá k užívaniu. Predmet nájmu bude počas zmluvného vzťahu udržiavať na svoje náklady nájomca.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 8.2 Zmluvné strany môžu zmeniť obsah tejto zmluvy len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oprávnenými zástupcami Zmluvných strán.
- 8.3 Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží Prenajímateľ a 1 Nájomca.
- 7.4 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť od **01.09.2022**

V Banskej Bystrici, dňa 31.08.2022

V Banskej Bystrici, dňa 31.08.2022


Prenajímateľ


Nájomca