

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 68/2022/SMM

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

## Zmluvné strany

### **Mesto Giraltovece**

Dukelská 75, 087 01 Giraltovece

zast.: Mgr. Ján Rubis, primátor mesta

IČO: 00 321 982

DIČ: 2020778760

Bankové spojenie: 18723-522/0200, VÚB, a.s.

IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

### **Spojená škola internátna**

Partizánska 52, 089 01 Svidník

IČO: 42090211

V zastúpení: Mgr. Vladimír Kaliňák, riaditeľ školy

(ďalej len „nájomca“)

## 1. Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nebytových priestorov v objekte Centrum voľného času postavenom na parcele č. 829, vedenom v katastri nehnuteľnosti Správy katastra Svidník na LV č. 1468, pre k. ú. Giraltovece.
- 1.2 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v Centre voľného času, na Fučíkova ul. 5, s celkovou výmerou **124,75 m<sup>2</sup>** a to (triedy, kancelárske miestnosti, WC a chodby).
- 1.3 Prenajatý nebytový priestor je v priestore ohraničený osami deliacich stien medzi ním a ostatnými susediacimi priestormi a osami obvodových stien nehnuteľnosti. Presné ohraničenie prenajatého nebytového priestoru vo forme pôdorysného grafického znázornenia obsahuje príloha č. 1 k tejto zmluve, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
- 1.4 Spolu s prenajatými priestormi prenajímateľ umožňuje nájomcovi v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory budovy, vrátane sociálnych zariadení, obslužných komunikácií, atď. Užívanie spoločných priestorov však nesmie byť na ujmu ostatných nájomcov, prenajímateľa alebo návštevníkov. Možnosť užívať spoločné priestory nezakladá pre nájomcu žiadny právny nárok a prenajímateľovi z toho nevyplýva žiadna právna ani iná povinnosť voči nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek rozhodnúť o znížení rozsahu spoločných priestorov alebo na základe samostatného právneho vzťahu umožniť dočasné alebo trvalé užívanie

spoločných priestorov, alebo akejkolvek časti spoločných priestorov treťou osobou. Rovnako je prenajímateľ oprávnený kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom meniť dispozičné riešenie spoločných priestorov, vrátane zmien vchodov, ako aj polohu a technické určenie ostatných priestorov.

- 1.5 Prenájom priestorov pre Spojenú školu internátnu, Partizánska 52, 089 01 Svidník, schválilo Mestské zastupiteľstvo v Giraltovciach na svojom zasadnutí dňa 26.09.2022 Uznesením č. 571/2022 trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného zreteľa.

## **2. Účel nájmu**

- 2.1 Nájomca bude priestory špecifikované v čl. 1, bod 1.2 a 1.4 tejto zmluvy užívať ako školské zariadenie.
- 2.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že účel nájmu, na ktorý sa nebytový priestor prenecháva nájomcovi je v súlade so stavebným určením nebytového priestoru v zmysle ust. § 1 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb.
- 2.3 Nájomca vyhlasuje, že si pred samotným zahájením svojej činnosti v súlade s účelom, na ktorý mu prenajímateľ nebytový priestor prenajal, zabezpečí najneskôr ku dňu zahájenia prevádzky všetky potrebné úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov a technických noriem na prevádzkovanie svojej činnosti v súlade s účelom prenájmu a rovnako sa zaväzuje počas celej doby prenájmu udržiavať všetky tieto povolenia v nepretržitej platnosti. Nemožnosť prevádzkovať činnosť nájomcu z dôvodu absencie týchto povolení alebo v dôsledku straty ich platnosti nemá žiadny vplyv na povinnosti pre nájomcu z tejto zmluvy vyplývajúce, najmä povinnosť riadne platiť nájomné.

## **3. Doba nájmu**

- 3.1 Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **neurčitú**, nájom začne plynúť od dátumu zaradenia elokovaného pracoviska do siete škôl MŠVVaŠ SR.
- 3.2 Deň začatia skutočného užívania podľa čl. 3 bod 3.1 sa uvedie v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.

## **4. Nájomné**

- 4.1 Nájomné za prenajaté nebytové priestory upravené o mieru inflácie je určené podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Giraltovce o Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Giraltovce v znení príslušných dodatkov.
- 4.2 Nájomné na rok bolo stanovená na základe uznesenia č. 571/2022 vo výške:

Školský priestor	124,75 m <sup>2</sup>	x	13,50 €/m <sup>2</sup> /rok	1 684 €
------------------	-----------------------	---	-----------------------------	---------

**Výška zálohových platieb za nájom za mesiac: 140 €.**
- 4.3 Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskoršie do 15. dňa toho ktorého mesiaca vo výške 1/12 ročného nájomného, čo predstavuje čiastku **140 €** za mesiac na účet prenajímateľa.

- 4.4 Predpokladom pre platenie nájomného je táto zmluva. Prenajímateľ nie je povinný vystaviť nájomcovi faktúru.

## 5. Úhrada služieb spojených s nájmom

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli na ročnej výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

vykurovanie priestorov	3 500,00 €
vodné stočné	450,00 €
zrážková voda	100,00 €
vývoz TKO	92,00 €
elektrická energia	450,00 €
<u>rev.el.zariadení v spol.priestoroch</u>	<u>16,00 €</u>
<b>SPOLU</b>	<b>4 608,00 €</b>
<b>Výška zálohových platieb za služby za mesiac:</b>	<b>384 €</b>

Odber el. energie je určený paušálne na 1500 kWh ročne.

- 5.2 Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., IBAN: **SK24 0200 0000 0000 1872 3522, VS: 682022** mesačne vopred, a to najneskôr do 15. dňa daného mesiaca.
- 5.3 Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným (čl. 5 bod 5.4) v jednej sume.
- 5.4 **Celková výška úhrady** za užívanie nebytového priestoru je **524 €** mesačne.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
- 5.6 Skutočné náklady za ceny služieb spojených s nájmom nebytových priestorov vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi každoročne, najneskôr do 30.06. a v lehote 30 dní od obdržania vyúčtovania nájomca uhradí nedoplatok. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadne nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
- 5.7 Výšku nájomného a cien služieb spojených s nájmom je prenajímateľ oprávnený každoročne k 1. júlu zvyšovať podľa koeficientu vyjadrujúceho mieru rastu spotrebiteľských cien publikovaného Slovenským štatistickým úradom. Zvýšenie nájomného a záloh na služby spojené s nájmom prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne najneskôr do 30 dní od publikovania koeficientu vyjadrujúceho mieru rastu spotrebiteľských cien Slovenským štatistickým úradom.

## **6. Depozit**

- 6.1 Nájomca je povinný pri uzavretí zmluvy zložiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví alebo v hotovosti do pokladne mesta, depozit vo výške trojmesačnej platby za užívanie nebytových priestorov, čo predstavuje čiastku **1 572 €**. Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu.
- 6.2 Depozit môže prenajímateľ použiť výlučne na tieto účely:
  - a) vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení prenajatých nebytových priestorov, ktoré vznikli počas trvania nájmu a nájomca ich neuhradil po výzve prenajímateľa;
  - b) zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a zmluvných pokút alebo úhrad spojených s užívaním nebytových priestorov resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním nebytových priestorov za čas trvania nájmu, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu.
- 6.3 Pri súbehu viacerých nárokov sa ako prednostné uhrádzajú zmluvné pokuty, následne úroky z omeškania a dlžné nájomné, potom vzniknuté škody a následne ďalšie nároky.
- 6.4 Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť ku dňu posledného vyúčtovania nájmu a skutočných nákladov za ceny služieb spojených s nájmom nebytových priestorov nasledujúceho po skončení nájmu.
- 6.5 Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas doby trvania nájmu.

## **7. Technický stav nebytových priestorov**

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyiac, požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu, vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatých nebytových priestoroch znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- 7.2 Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave v akom ich od prenajímateľa prevzal pri podpise zmluvy ak sa účastníci nedohodnú inak.
- 7.3 Pre prípad, že nájomca poruší svoju povinnosť pri skončení nájmu založeného touto zmluvou vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich od prenajímateľa prevzal a medzi účastníkmi nedošlo k inej dohode, je prenajímateľ oprávnený uviesť prenajaté nebytové priestory do pôvodného stavu sám a to na náklady nájomcu. Náklady spojené s uvedením prenajatých nebytových priestorov do pôvodného stavu je prenajímateľ oprávnený uhradiť zo zábezpeky nájomcu. Nájomca k použitiu zábezpeky na tento účel udeľuje prenajímateľovi výslovný súhlas. V prípade, že prenajímateľ nepožadoval od nájomcu zloženie zábezpeky, nájomca sa zaväzuje uhradiť vzniknuté náklady uhradiť prenajímateľovi na základe prenajímateľom vystavenej faktúry.

## **8. Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 8.1 Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 8.2 Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

- 8.3 Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
- 8.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 8.5 Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumienia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom, plynu, elektriny a pod. ).
- 8.6 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
- 8.7 Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
- 8.8 Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytové priestory len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
- 8.9 Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
- 8.10 Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytových priestorov.
- 8.11 Prenajímateľ je oprávnený požadovať umožnenie vstupu do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva riadnym spôsobom a na účel uvedený v zmluve. Termín prehliadky nebytových priestorov oznámi prenajímateľ nájomcovi 1 deň pred termínom vykonania prehliadky. V prípadoch, keď vec neznesie odklad je prenajímateľ oprávnený vstúpiť bez predchádzajúceho oznámenia termínu konania prehliadky.
- 8.12 Zmeny v prenajatých nebytových priestoroch, vrátane zmien vnútorného vybavenia, ktoré patrí prenajímateľovi, je nájomca oprávnený vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.  
Súhlas prenajímateľa sa rovnako vyžaduje na umiestnenie akejkoľvek reklamy, či informačného zariadenia.

## 9. Skončenie nájmu

- 9.1 Nájom nebytových priestorov zaniká:
- dohodou
  - výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď je účinná aj v prípade, kedy tento doručený písomný prejav nebude nájomcom alebo zástupcom nájomcu v jeho sídle prevzatý alebo prevzatie bude nimi odmietnuté.
  - uplynutím dojednanej doby (platí len pre prípad, ak je nájom na dobu určitú)

- d) odstúpením od zmluvy.
- 9.2 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 9.3 Každý účastník je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných normatívnych aktoch. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí sa v ňom vymedziť dôvod odstúpenia od zmluvy, a to tak jeho skutkovým zdôvodnením ako aj uvedením o porušení ktorého zákonného ustanovenia ide. Odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia. Odstúpenie je účinné aj v tom prípade, kedy tento doručený písomný prejav nebude druhou zmluvnou stranou prevzatý alebo prevzatie bude ňou odmietnuté.
- 9.4 Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať aj mimo spôsobov uvedených v článku 9 bod 9.1 ak:
- a) nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou,
  - b) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytové priestory,
  - e) nájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 9.5 Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať aj mimo spôsobov uvedených v článku 9 bod 9.1 ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal,
  - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1, zák. č. 116/1990 Zb.
- 9.6 V prípade ukončenia nájmu nebytových priestorov na základe článku 9, bodov 9.4 a 9.5 musí byť vypovedanie nájmovej zmluvy písomné a musí sa v ňom vymedziť dôvod vypovedania zmluvy. Vypovedanie zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia. Vypovedanie zmluvy je účinné aj v prípade, kedy tento doručený písomný prejav nebude druhou zmluvnou stranou prevzatý alebo prevzatie bude ňou odmietnuté.

## 10. Sankcie

- 10.1 Pre prípad, že nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného a služieb spojených s nájmom nebytových priestorov, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,5 % za každý začatý deň omeškania.
- 10.2 Pre prípad, že nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť, ku ktorej sa zaviazal v tejto zmluve, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 331,94 € za každé porušenie povinnosti, a to aj opakovane, v lehote do 5 dní od vzniku nároku na jej zaplatenie.
- 10.3 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

## 11. Závěrečné ustanovenia

- 11.1 Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
- 11.2 Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 11.3 Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých po 1 obdržia obe zmluvné strany.
- 11.4 V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán dotknutou osobou podľa zák. č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, tak táto zmluvná strana podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas druhej zmluvnej strane na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu identifikáciu zmluvných strán na účely plnenia tejto zmluvy. Zmluvná strana môže kedykoľvek svoj uvedený súhlas po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby odvolať.
- 11.5 V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán povinnou osobou podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zmluva zároveň spĺňa podmienku jej povinného zverejnenia podľa zákona, potom táto zmluvná strana sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu spôsobom stanoveným zákonom. Deň nasledujúci po dátume zverejnenia zmluvy je dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Pri porušení tohto záväzku povinná zmluvná strana zodpovedá za to, že zmluva nenadobudne účinnosť. Ustanovenia tohto bodu sa nepoužijú, ak táto zmluva nespĺňa podmienky na jej zverejnenie podľa tohto zákona.

V Giraltovcich, dňa 28.10.2022

Prenajímateľ

GIRALTOVCE  
Mesto Giraltovice  
087 01

V Giraltovcich, dňa 28.10.2022

Nájomca

Spojená škola interná  
Partizánska  
089 01 SVILDA