

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení vyhl. č. 121/2002 Z. z., zák. č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov, zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a príslušnými ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a jeho vykonávacích predpisov a v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a so Zásadami hospodárenia s majetkom BBSK.

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Školský internát
Sídlo: Ul. J. Švermu 1736/14, 960 78 Zvolen
Zastúpená: Mgr. Jana Stašáková - riaditeľka
IČO: 00163791
Bankové spojenie: čísla účtov:

Registrácia: Domov mládeže bol zriadený Zriaďovacou listinou číslo 2002/002727 s účinnosťou od 1.7.2002 a premenovaný na Školský internát dodatkom č. 2 k zriaďovacej listine (ďalej len prenájomca)

Nájomca: Súkromná základná škola pre deti s autizmom
Sídlo: Ul. J. Švermu 1736/14, 960 78 Zvolen
Zastúpená: Mgr. Elena Páľková - riaditeľka
IČO: 42195390
DIČ: 2023328274
Bankové spojenie: Číslo účtu:
Registrácia: Súkromná základná škola pre deti s autizmom bola zriadená Zriaďovacou listinou s účinnosťou od 01.09.2011

II. Predmet nájmu

Prenajíateľ prenecháva do dočasného nájmu nájomcovi časť svojho majetku – nebytové priestory a to:

1) nebytové priestory nachádzajúce sa v Školskom internáte na Ul. J. Švermu 1736/14, 960 78 Zvolen, na pozemku registra „C“ parcelné číslo 2729/1 zapísanej v LV č. 5099 pre katastrálne územie Zvolen

- a) miestnosti: 38,96 m²,
- b) chodby: 15,94 m²,
- c) sociálne zariadenia: 4,15 m²
- d) kuchynka: 15,54 m²

nachádzajúce sa na II. nadzemnom podlaží predmetnej stavby.

Situačný plán zobrazujúci predmet nájmu je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.09.2023 do 31.08.2028.

IV. Úhrada za nájom a finančné dojednania

Výška úhrady za nájom (nájomné) nebytových priestorov je stanovená zmluvnými stranami takto:

74,59 m² – 50,00 €/1 m²/rok – ročné nájomné 3 729,50 €

Nájomné je splatné v lehote splatnosti uvedenej na faktúre vystavenej mesačne prenajímateľom na účet č. 7000405747/8180.

Nájomca uhradí prenajímateľovi za každý deň omeškania úhrady faktúry za nájomné a za služby spojené s prenájomom úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky.

Ak sú faktúry za nájomné a služby spojené s prenájomom neuhradené viac ako 30 pracovných dní po lehote splatnosti je prenajímateľ oprávnený zamedziť vstupu nájomcovi do prenajímaných priestorov.

V prípade, že je nájomca v omeškaní s uhradením faktúry za nájomné a služby spojené s prenájomom viac ako 30 pracovných dní a dlžnú sumu za nájom a služby spojené s prenájomom neuhradí ani v dodatočnej primeranej lehote, poskytnutej mu prenajímateľom, je to dôvod na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa. Účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastanú momentom doručenia písomného oznámenia nájomcovi, že prenajímateľ od zmluvy odstupuje. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje okamihom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.

Zmluvné strany nie sú si povinné vydať to, čo si navzájom plnili na základe tejto zmluvy do okamihu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy. Odstúpením od tejto zmluvy nie je dotknutý nárok prenajímateľa na zaplatenie úroku z omeškania ani nárok na náhradu škody. Nájomca je povinný vypratať prenajaté priestory ku dňu ukončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou. Ak tak neurobí, je prenajímateľ oprávnený vykonať všetky úkony spočívajúce vo vyprataní prenajatých priestorov, ktoré mal vykonať nájomca, t.j. nájomca súhlasí s tým, aby na výkon a uspokojenie práv prenajímateľa, ak bezodkladne odovzdá prenajaté priestory najneskôr ku koncu posledného dňa trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, bola použitá dovolená svojpomoc podľa § 6

Občianskeho zákonníka, pričom nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť všetky s tým súvisiace rozumne vynaložené a riadne zdokumentované náklady.

V. Služby spojené s prenájomom

- 1) Nájomca sa zaväzuje štvrťročne uhrádzať sumu za služby spojené s prenájomom na účet prenajímateľa č. podľa skutočnej spotreby zaznamenatej na meračoch energií do 13. dňa po skončení príslušného kalendárneho štvrťroka. Ostatné služby spojené s prenájomom – revízie elektroinštalácie, komínov, plynových zariadení, zrážková voda bude vyfakturovaná po skončení kalendárneho roka.
- 2) Služby spojené s prenájomom budú uhradené na základe faktúry vystavenej prenajímateľom štvrťročne do 13. dňa po skončení kalendárneho štvrťroka.
- 3) Úhrada za služby spojené s prenájomom sa zmení, ak dôjde k zmene rozhodujúcich skutočností alebo k zmene cenových, regulačných, právnych a iných predpisov, všetko písomným oznámením nájomcovi bez písomného dodatku k zmluve.
- 4) Služby spojené s prenájomom sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na určený bankový účet, pričom bankové spojenie prenajímateľ písomne včas oznámi nájomcovi.
- 5) Nájomca bezodkladne oznámi prenajímateľovi všetky rozhodné skutočnosti, najmä technické poruchy, poškodenia zariadení, rozvodov, vybavenia a iné.
- 6) Nájomca uhradí prenajímateľovi za každý deň omeškania úhrady faktúry za služby spojené s prenájomom úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky.
- 7) Daň z nehnuteľností vyrúbená Mestom Zvolen na prenajaté priestory bude nájomcom uhradená prenajímateľovi 1 x ročne po vystavení faktúry na základe platobného výmeru vystaveného Mestom Zvolen.
- 8) Všetky platby splatné podľa tohto čl. V „Služby spojené s prenájomom“ budú nájomcom uhrádzané v ich skutočnej výške, t.j. vo výške vynaloženej prenajímateľom bez akýchkoľvek navýšení zo strany prenajímateľa.

VI. Záväzky zmluvných strán

Prenajímateľ:

- 1) odovzdal predmetné nebytové priestory nájomcovi v stave vyhovujúcom požiadavkám nájomcu, pričom stav prenajatých nebytových priestorov pri ich odovzdaní bude zmluvnými stranami zaznamenaný v písomnom odovzdávacom protokole.

- 2) má právo na základe predchádzajúceho písomného oznámenia, ktoré musí byť nájomcovi doručené 7 pracovných dní vopred, vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok, a to v sprievode nájomcom poverenej osoby. V prípade havárií, požiaru alebo inej hroziacej škody má prenajímateľ výnimočné právo vstupu do týchto priestorov aj bez účasti nájomcu za účelom zabránenia následným škodám. Za týmto účelom je nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi náhradné kľúče od vchodu, ktoré budú v trezore prenajímateľa a použité len vo výnimočných prípadoch. V prípade takéhoto vstupu osobami prenajímateľa bez osobnej účasti nájomcu tieto osoby zodpovedajú za prípadné škody na majetku nájomcu presahujúce škody vzniknuté mimoriadnou udalosťou.
- 3) nezodpovedá za prípadné škody na osobách a zariadeniach nájomcu v prenajatých priestoroch, keďže vo výške nájomného nie sú zahrnuté náklady na poistenie osôb a zariadenia.
- 4) v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov rozhodol, že sa zakazuje fajčenie v celej budove Školského internátu, a teda aj vo všetkých prenajatých priestoroch Školského internátu.

Nájomca:

- 1) sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory len na účel, na ktorý mu boli prenajaté – kancelárie - výuka detí s autizmom,
- 2) prenajaté priestory bude užívať obvyklým spôsobom s ohľadom na ubytovaných žiakov, bude dodržiavať nočný klud po 22. hodine, nebude užívať priestory spôsobom, ktorý by vyrušoval žiakov počas prípravy na vyučovanie v čase od 16.00 hod do 22.00 hod. a nebude ich ďalej prenajímať, vypožičiavať, nesmie na prenajatý majetok zriadiť záložné právo, ani inak ho zaťažovať a nemá prednostné právo na kúpu tohto majetku,
- 3) prípadné stavebné úpravy alebo rekonštrukcie nesmie nájomca vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajímaných priestorov za účelom kontroly vykonaných stavebných úprav,
- 4) je povinný riadne a včas platiť nájomné a za služby spojené s prenájmom v dohodnutých výškach,
- 5) je povinný užívať prenajaté priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa,
- 6) zodpovedá za škody spôsobené pri užívaní prenajatých priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi a zabezpečí ich odstránenie na svoje náklady,
- 7) bežné opravy a údržbu priestorov si vykoná nájomca sám na svoje náklady,

- 8) ak sa vyskytne potreba opráv predmetných priestorov v dôsledku mimoriadnych udalostí, prejednávajú sa náklady na tieto opravy, príčiny vzniku škody a zodpovednosť zavinenia zvlášť,
- 9) je povinný potrebu akýchkoľvek opráv, ktorých odhadovaná škoda presahuje sumu 100,00 € bezodkladne oznámiť prenajímateľovi po ich vzniku, umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
- 10) po ukončení nájmu je povinný vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to protokolárne. Výsledok všetkých stavebných a iných úprav, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa sa po skončení nájmu stávajú majetkom prenajímateľa. Nájomca prehlasuje, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou bude považovať vzájomné práva a povinnosti, záväzky a pohľadávky vyplývajúce z tohto ustanovenia za vysporiadané a v budúcnosti si nebude uplatňovať žiadne nároky, resp. plnenia vyplývajúce z tohto ustanovenia.
- 12) Nájomca sa zaväzuje v súlade s príslušnými ustanoveniami citovaného zákona o ochrane nefajčiarov zabezpečiť v prenajatom priestore dodržiavanie tohto zákona.

VII. Ostatné dojednania

Bolo dohodnuté, že:

- 1) Nájomca si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy, keď stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej priestory, ktoré sú predmetom zmluvy prenajal.
- 2) Nájomcovi zostáva zachované vlastníctvo všetkých zariadení inštalovaných v prenajatých priestoroch a tvoriacich neoddeliteľnú súčasť jeho činnosti.
- 3) Prenajímateľ nebude vykonávať také zásahy do prenajatých priestorov, ktoré by mali vplyv na funkčnosť zariadení nájomcu.
- 5) Pri skončení nájmu akýmkoľvek spôsobom nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil v prenajatých priestoroch a ktoré tvorili nedeliteľnú súčasť jeho činnosti, na vlastné náklady a v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájmu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak, pričom prenajímateľ za týmto účelom poskytne nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.
- 6) Prenajímateľ zachová mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach vzťahujúcich sa k predmetu nájmu, ako aj k objektu inštalovaného zariadenia nájomcovi. Zmluvné strany sa budú riadiť ustanoveniami zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 7) Prenajímateľ operatívne ohlási nájomcovi potrebu vykonania údržby energetického zariadenia, prípadne iných zásahov majúcich vzťah k prenajatým priestorom, pri

ktorom je možné očakávať odstávku dodávky elektrickej energie v prípade, že sa to prenajíateľ dozvie.

- 8) Za dodržiavanie právnych predpisov a iných noriem súvisiacich s predmetom činnosti realizovanej v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.
- 9) Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajíateľa pri zmenách údajov uvedených vo svojej zriaďovacej listine.
- 10) Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať zák. č. 124/2006 Z. z o BOZP, platné STN a príslušné ustanovenia zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení vykonávacej vyhl. č. 121/2002 Z. z.
Za týmto účelom je nájomca povinný v prenajatom priestore na vlastné náklady zabezpečiť v plnom rozsahu požiaru ochranu nasledovne:
 - kompletnú dokumentáciu PO
 - odborné prehliadky protipožiarneho zariadení
 - prenosné hasiace prístroje
 - školenie zamestnancov
 - odbornú prípravu protipožiarnej hliadky
 - iné povinnosti uložené citovanými predpismi.
- 11) Pre vylúčenie pochybností platí, že nájomca nezodpovedá za revízie určených zariadení, bleskozvodov, elektrických rozvodov, plynovodov a pod. nachádzajúcich sa v/na predmete nájmu a akékoľvek iné činnosti, kontroly a/alebo kontrolné postupy vyžadované v zmysle platných právnych predpisov, ktoré zo svojej povahy súvisia s vlastníctvom predmetu nájmu a nie s činnosťou vykonávanou v predmete nájmu nájomcom.

VIII.

Skončenie nájmu

Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je možné tento nájomný pomer skončiť obojstranne dohodou a to ku dňu uvedenému v tejto dohode alebo výpoveďou s trojmesačnou výpoveďnou lehotou, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Každá zo zmluvných strán môže vypovedať túto zmluvu aj bez udania dôvodu.

IX.

Doručovanie písomností

Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná strana, ktorá sa rozhodla doručiť svoj písomný prejav vôle druhej zmluvnej strane, je povinná odovzdať svoj písomný prejav vôle druhej zmluvnej strane alebo zaslať svoj písomný prejav vôle na adresu sídla druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že zmluvná strana doporučenú poštovou zásielku od druhej zmluvnej strany z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, považuje sa táto zásielka za doručenie uplynutím desiateho dňa po jej odovzdaní na poštovú prepravu bez ohľadu na to, či bola skutočne doručená adresátovi.

X.
Záverečné ustanovenia

- 1) Pre vzťahy touto zmluvou neupravené platia ustanovenia zák. 116/1990Zb., príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka, ďalšie právne predpisy uvedené v úvode zmluvy a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
- 2) Ak by pri plnení tejto zmluvy došlo k rozporom, prejednávajú sa na úrovni štatutárnych zástupcov zmluvných strán v závere zmluvy podpísaných
- 3) Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len písomnými dodatkami obojstranne podpísanými.
- 4) Účastníci zmluvy sa s jej obsahom oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.
- 5) Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží nájomca a 1 prenajímateľ.
- 6) Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných jej ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 7) Každá zo zmluvných strán sa týmto výslovne zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto zmluvy, resp. jej časti na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo zmluvných strán bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov neplatná a zároveň druhá zmluvná strana bude oprávnená od zmluvy odstúpiť a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení zmluvy doručené druhej zmluvnej strane.
- 8) Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v plnom znení.

Vo Zvolene dňa:

.....
za prenajímateľa
Mgr. Jana Stašáková
riaditeľka

.....
za nájomcu
Mgr. Elena Páľková
riaditeľka