



## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 366

Uzatvorená podľa zákona č. 40/1967 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“) a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

### Účastníci zmluvy:

#### Prenajímateľ:

**\* Správa majetku mesta, n.o., Partizánske**

Sídlo: 29.augusta 1191/51, 958 01 Partizánske  
Zastúpená: Ing. Branislav Lačný, riaditeľ  
IČO: 37 923 145  
DIČ: 2022092963  
IČ DPH: SK2022092963  
Bankové spojenie: ČSOB, a. s., pobočka Partizánske  
IBAN: SK10 7500 0000 0040 0301 5169  
Registrácia: Okresný úrad Trenčín, reg. č. OVVS/NO/89-16/2005  
Kontakt: 038/285 17 20  
e-mail: [nebytove2@smpartizanske.sk](mailto:nebytove2@smpartizanske.sk)  
(ďalej len „prenajímateľ“)

#### Nájomca:

**Špeciálna základná škola**

Sídlo: Gen. Svobodu 1273/73, 958 01 Partizánske  
Zastúpená: Mgr. Janka Šmatanová, riaditeľka školy  
IČO: 34058915  
DIČ: 2021467646  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK44 8180 0000 0070 0009 8185  
Registrácia: Okresný úrad Trenčín, číslo: OU-TN-OSI-2016/008037-8  
Kontakt: 0902 226 466, 038/7492867  
e-mail: [szspart@gmail.com](mailto:szspart@gmail.com)  
(ďalej len: nájomca“)

### Čl. I.

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ, ako hospodár spravujúci nehnuteľnosť, ktorej výlučným vlastníkom je Mesto Partizánske prehlasuje, že je podľa Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta č. 859/2019-10011, oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi.
2. Na základe tejto zmluvy a uznesenia Mestskej rady v Partizánskom č. 301/II/2020 bod 2 prenajímateľ prenecháva nájomcovi, za nižšie uvedených podmienok, do prenájmu časť nehnuteľnosti (nebytový priestor) nachádzajúci sa na prízemí (prvé podlažie) a prvom poschodí (druhé podlažie) v stavbe, súpisné číslo 1107, orientačné číslo 15, postavené na parc. č. 4450, ul. Veľká okružná, Partizánske, zapísanej na LV č. 2533 pre k. ú. Partizánske, založeného na Okresnom úrade v Partizánskom, katastrálnom odbore. Celková výmera prenajímaných nebytových priestorov je 87,89 m<sup>2</sup>.
3. Nájomca je oprávnený priestory uvedené v bode č. 2 užívať ako terapeutickú miestnosť pre deti so zdravotným znevýhodnením.

## 4. Prenajaté priestory:

Druh nebytových priestorov:	výmera v m <sup>2</sup>	sadzba za m <sup>2</sup> /rok	spolu v EUR
Terapeutická miestnosť - prízemie	63,12	2,00	126,24
Vstupná chodba - prízemie	12,20	2,00	24,40
Prechodový priestor - prízemie	8,70	2,00	17,40
Umyváreň + WC – I. posch.	3,87	2,00	7,74
<b>S p o l u:</b>	<b>87,89</b>		<b>175,78</b>

5. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady upraviť nebytové priestory tak, aby boli v spôsobilom stave na zmluvné užívanie po bezpečnostnej a hygienickej stránke.

**Čl. II.****Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť od **1.3.2020**.
2. V súlade s § 10 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, je prenajímateľ aj nájomca oprávnený zmluvu vypovedať písomne bez uvedenia dôvodu.
3. Zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.
4. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, ktorá musí byť písomná.
5. Prenajímateľ má právo odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak:
  - a/ nájomca nevyužíva prenajaté nebytové priestory riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
  - b/ nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s právnymi predpismi,
  - c/ nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
  - d/ nájomca dal nebytové priestory do podnájmu bez súhlasu mestskej rady,
  - e/ nájomca podstatne zmenil druh stavby, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú,
  - f/ nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
  - g/ nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
  - h/ nájomca, napriek výzve, nezaplatil splatné nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v určenej lehote,
  - i/ nájomca napriek písomnej výstrahе užíva prenajaté nebytové priestory alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať
  - j/ z dôvodu verejného záujmu,
  - k/ nájomca zapríčinil, že nebude vydané niektoré z úradných povolení potrebných k užívaniu nebytových priestorov za účelom nájmu, alebo ak takého povolenie bude odňaté.

Odstúpenie musí byť písomné a je platné dňom doručenia.

6. Zmluvné strany súhlasia s tým, že akékoľvek oznámenia, požiadavky, alebo iné písomnosti vzniknuté na základe vzťahov založených touto zmluvou (ďalej len „dokumenty“) sa budú považovať za doručené, ak sú doručené osobne s potvrdením prevzatia druhou zmluvnou



stranou. V prípade odoslania dokumentov doporučenou poštovou zásielkou na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, dokumenty sa budú považovať za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou, alebo v prípade neprevzatia zásielky budú sa dokumenty považovať za doručené tretím dňom po uložení zásielky na príslušnej pošte, a to aj v prípade ak sa o jeho uložení adresát nedozvedel. Ak niektorá zmluvná strana odmietne dokumenty prevziať, dňom doručenia dokumentov je deň odmietnutia prevzatia dokumentov.

### Čl. III.

#### Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Výška nájomného je určená na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže, v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Partizánske č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov a INM vo vlastníctve mesta Partizánske v platnom znení (ďalej len „VZN č. 4/2011“) a uznesením Mestskej rady v Partizánskom č. 301/II/2020 bod 2, zo dňa 6.2.2020. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov, uvedených v článku I., bod č. 4, **ročne 175,78 €**, slovom stosedemdesiatpäť eur a sedemdesiatosem eurocentov.
2. Nájomné je splatné štvrt'ročne na základe fakturácie prenajímateľa, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa nasledovne:

- za I. – III. štvrt'rok: po 43,95 €

- za IV. štvrt'rok: 43,93 €

Variabilný symbol: 7531591500

Nájom nehnuteľnosti je podľa § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení, oslobodený od platenia DPH.

3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť sumu nájomného každoročne o príslušnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR. Takto zmenená cena nájmu sa upraví k 01. aprílu kalendárneho roka, na obdobie 12 mesiacov, formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
4. Podľa § 12 ods. 2 VZN č. 4/2011, je nový nájomca povinný zaplatiť nájomné a zálohu za energie (tzv. depozit) v sume 210,-- €, ktorý bude určený na úhradu nájomného a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru v prípade, že si nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy. Pri ukončení nájmu budú tieto finančné prostriedky nájomcovi vrátené po tom, čo sa znížia o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách alebo o úhrady za prípadné poškodenie prideleného nebytového priestoru.

### Čl. IV.

#### Podmienky nájmu

1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu tretej osobe len so súhlasom Mestskej rady v Partizánskom.
2. Nájomca je povinný vyžiadať k vykonaniu stavebných úprav a k umiestneniu reklamy predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, ktorý však nenahrádza súhlas príslušného stavebného úradu.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych opatrení a predpisov v zmysle § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, vzťahujúcich sa na prácu ním vykonávanú, resp. vykonávanú jeho pracovníkmi. V prípade spôsobenia škody prenajímateľovi, zodpovedá za ňu nájomca v plnej výške.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je nutné urobiť. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla na prenajatom majetku v prípade nesplnenia si oznamovacej povinnosti.
6. Bežné opravy a údržbu si zabezpečuje a hradí nájomca na vlastné náklady v súlade so zákonom č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmu v platnom znení. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním rekonštrukčných prác, prípadne prestavbou nebytových priestorov zrealizovaných výlučne k svojim prevádzkovým potrebám.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať pravidelné revízie el. rozvodov a bleskozvodov. V prípade zistenia poruchy zabezpečí ich odstránenie na vlastné náklady. Ak vzniknuté poruchy boli spôsobené nájomcom, prenajímateľ ich dá odstrániť na náklady nájomcu.
8. V odôvodnených prípadoch je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.
9. Čistenie a udržiavanie poriadku si zabezpečujú nájomníci na vlastné náklady podľa vzájomnej dohody.
10. Užívatelia nehnuteľností, ktoré hraničia s verejným priestranstvom, sú povinní ich čistiť a primerane udržiavať, aby slúžili svojmu účelu. V zimnom období platí pre užívateľov objektov povinnosť odstraňovať sneh a náľadie. V prípade nepriaznivých klimatických podmienok je potrebné náľadie posypávať pieskom, resp. technickou soľou, aby sa predišlo úrazom chodcov.
11. Náklady za spotrebu energií sa nájomca zaväzuje uhrádzať odo dňa vzniku nájomného vzťahu.
12. Náklady za spotrebu elektrickej energie je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe jeho refakturácie v štvrtročných preddavkoch. Výšku štvrtročných preddavkov určí prenajímateľ. Po obdržaní faktúry od dodávateľa elektrickej energie prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi spotrebu elektrickej energie podľa veľkosti prenajatej plochy nebytových priestorov a doby využívania týchto priestorov.
13. Náklady za spotrebu vody a stočné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe jeho refakturácie v štvrtročných preddavkoch. Výšku štvrtročných preddavkov určí prenajímateľ. Po skončení kalendárneho roka prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi náklady za spotrebu vody a stočné podľa Vyhl. MŽP SR č. 397/2003 Z. z. o meraní množstva vody v platnom znení.
14. Náklady za spotrebu tepla je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe jeho refakturácie v štvrtročných preddavkoch. Výšku štvrtročných preddavkov určí prenajímateľ. Po skončení kalendárneho roka prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi skutočné náklady za spotrebu tepla. Vykurovaná plocha je 87,89 m<sup>2</sup>.
15. Náklady za odvoz smetí je nájomca povinný uhrádzať mestu Partizánske a v súlade s § 80 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení, si splniť oznamovaciu povinnosť.
16. Pri omeškaní úhrady nájomného a faktúr za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi sankcie vo výške 0,05 % z výšky neuhradenej sumy za každý deň omeškania.



**Čl. V..**  
**Záverečné ustanovenie**

1. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve sa vykonávajú písomnou formou so súhlasom oboch zainteresovaných strán.
3. Na všetky podmienky nájmu, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ aj nájomca obdržia jeden rovnopis.
6. Nájomca udeľuje prenajímateľovi súhlas v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov so spracovaním osobných údajov v súvislosti s realizáciou tejto zmluvy.


Partizánske, 19.2.2020

Nájomca:

  
.....  
Mgr. Janka Smatanová  
riaditeľka



Prenajímateľ:

  
.....  
Ing. Branislav Lačný  
riaditeľ