

Zmluva č. 1109/2023
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená zmysle zákona č. 116/1991 o nájme nebytových priestorov v platnom znení

čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Základná škola Jána Hollého
Sídlo : ul. Hollého 1950/48, 927 05 Šaľa
Zastúpený: Mgr. Gabriel Vrba, riaditeľ školy
IČO: 31872026

Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Šaľa
IBAN: SK22 0200 0000 0019 9134 1651

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: Základná umelecká škola
Sídlo: Kukučínova 27, 927 01 Šaľa
Zastúpený: Mgr. Nora Valentínová, riaditeľka školy
IČO: 37 863 576
DIČ: 202 164 7595

Bankové spojenie: VÚB, a. s. pobočka Šaľa,
IBAN: SK87 0200 0000 0016 3643 7851

(ďalej len „Nájomca“)

(účastníci zmluvy v ďalšom texte spoločne ako „Zmluvné strany“)

čl. II
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti na ulici Hollého v Šali „24 triedna škola“ s. č. 1950 postavená na parc. č. 3198/9 zastavané plochy a nádvoría o výmere 4763 m² evidovaná katastrálnym odborom Okresného úradu v Šali pre obec a katastrálne územie Šaľa v C registri KN na LV č 8641 vo vlastníctve mesta Šaľa a v správe Prenajímateľa (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Nájomca e-mailom zo dňa 03.09.2022 požiadal Prenajímateľa o nájom miestností v nehnuteľnosti podrobne definovaných v čl. III.
3. V zmysle uvedených skutočností sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1209/2022 (ďalej len „Zmluva“).

čl. III.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti a to:
 - **Malá učebňa o výmere 15,4 m² a ostatného príslušenstva (sociálne priestory)** – účel nájmu: LDO prednes, spev
 - **Učebňa výtvarného odboru o výmere 40 m² a ostatného príslušenstva (sociálne priestory)** – účel nájmu: výtvarný odbor. Súčasťou učebne pre výtvarný odbor je aj dielňa, kde bude umiestnená keramická pec a grafický lis.

- **Malá telocvična o výmere 160 m² a ostatného príslušenstva (sociálne priestory)**
účel nájmu: tanečný odbor
(spolu ďalej len „predmet nájmu“)
2. Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov výlučne na účely súvisiace výučbou umeleckých predmetov elokovaného pracoviska Nájomcu.
 3. Nájomca prehlasuje, že prenájom nebude využívať na dosahovanie svojho finančného prospechu v súvislosti so svojou zárobkovou činnosťou, ani iným spôsobom sa nebude finančne obohacovať v súvislosti s využívaním prenajatých priestorov.

IV.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do **30. 06. 2024** v časovom rozmedzí:

	Čas vyučovania	Miestnosť	Odbor	Počet
Pondelok	12.50 h – 15.30 h	Učebňa	LDO prednes	2,5 h
	15.00 h – 18.00 h	Malá telocvična	Balet	3 h
Streda	13.00 h – 18.00 h	Učebňa	Spev	5 h
Štvrtok	14.00 h – 16.15 h	Učebňa	Výtvarná výchova	2,15 h
Piatok	14.00 h – 16.15 h	Učebňa	Výtvarná výchova	2,15 h
	12.50 h – 15.30 h	Učebňa	LDO prednes	2,5 h

V.

Cena nájmu a služieb s nájomom spojených

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že v zmysle ustan. § 9 ods. 2 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v znení neskorších dodatkov keďže ide o nájom medzi mestom Šaľa a právnickou osobou zriadenou mestom, nájomné sa neurčuje, pričom Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v plnej výške.
2. Prenajímateľ poskytuje služby spojené s užívaním nebytových priestorov (vodné, stočné, elektrina, plyn) v členení:
 - 2.1 náklady na vodné a stočné spolu s nákladmi na odvod zrážkovej vody vo výške 0,9351 EUR/hod. = 65,45 EUR/mesiac (70h)
 - 2.2 náklady na elektrickú energiu vo výške 1,843 EUR/hod. = 129,00 EUR/mesiac (70h)
 - 2.3 náklady na teplo/plyn vo výške 1,246 EUR/hod. = 87,20 EUR/mesiac (70h)
 - 2.4 náklady spojené s upratovaním spoločných priestorov vo výške 4,20 EUR, t. j. 20 dní x 1 upratovanie denne v cene 4,20 = 84 EUR/mesiac

režijné náklady za 102 hod nájmu činia:..... 365,65 EUR

4. Úhradu celkových nákladov bude **nájomca uhrádzať mesačne v termíne do 5. dňa bežného mesiaca** v sume **365,65 EUR** (slovom: tristošesťdesiatpäť eur a šesťdesiatpäť centov) a to prevodným príkazom prostredníctvom peňažného ústavu na účet prenajímateľa uvedeného v článku I. tejto zmluvy s použitím variabilného symbolu **20231109**. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový

účet Prenajímateľa. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné v stanovenom termíne, Prenajímateľ má právo odstúpiť od Zmluvy. Ak deň splatnosti pripadne na sobotu, nedeľu, sviatok alebo deň pracovného pokoja v Slovenskej republike, dátumom splatnosti je najbližší nasledujúci pracovný deň.

5. Nájomca sa zaväzuje za faktické užívanie predmetu od **11.9.2023 do 31.10.2023** uhradiť náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov spôsobom podľa bodu 4 čl. V tejto zmluvy v nasledovnom členení

5.1 náklady na vodné a stočné spolu s nákladmi na odvod zrážkovej vody vo výške 0,9351 EUR/hod. = **49,10 EUR/september** (52,5hodín) + **65,45 EUR/október**

5.2 náklady na elektrickú energiu vo výške 1,843 EUR/hod. = **96,75 EUR/september** (52,5h) + **129,00 EUR/október**

5.3 náklady na teplo/plyn vo výške 1,246 EUR/hod. = **65,40 EUR/september** (52,5h) + **87,20 EUR/október**

5.4 náklady spojené s upratovaním spoločných priestorov vo výške **39,20 EUR/september + 84,- EUR/október**

spolu: 250,45 EUR / september

365,65 EUR / október

Celkom za obdobie od 11.09.2023 do 31.10.2023 616,10 EUR (slovom: šestošestnásť eur a desať centov) **uhradiť do 31.10.2023.**

6. Ak nájomca riadne a včas nevykoná úhradu v určenej lehote, Prenajímateľ je oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške stanovenej v § 3 NV SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov m sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť
6. Ak nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo príslušných právnych predpisov, má Nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného za dobu obmedzenia. Túto skutočnosť je však Nájomca povinný Prenajímateľovi preukázať.
7. Ak dôjde k zmene výšky platieb daní, poplatkov a inými právnymi predpismi stanovených platieb súvisiacich s prevádzkovaním predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo upraviť cenu dohodnutú za náklady na prevádzku a údržbu aj bez písomnej dohody, pričom Prenajímateľ má povinnosť túto zmenu písomne oznámiť Nájomcovi 14 dní vopred.

VI.

Technický stav priestorov

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účely užívania.
2. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v bode 4. čl. III. tejto zmluvy spolu s prístupovými chodbami a prislúchajúcimi sociálnymi zariadeniami.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že Nájomcu oboznámil so skutočným technickým stavom predmetu nájmu, nezamlčal žiadne jemu známe skutočnosti a odovzdáva predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté využívanie v zmysle bodu 3. článku III. zmluvy.

VII.

Podmienky nájmu

1. Nájomca uhradí nájomné v zmysle zmluvných dojednaní.
2. Nájomca preberá predmet nájmu v stave akom sa nachádza pri podpise tejto Zmluvy.

3. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, o ktorom sa presvedčil jednak na mieste samotnom a tiež z dokladovej dokumentácie.
4. Nájomca je povinný :
 - a) užívať predmet nájmu len na účel a v rozsahu dohodnutých touto Zmluvou,
 - b) o predmet nájmu sa riadne starať,
 - c) uhradiť náklady spojené s užívaním podľa čl. V. tejto Zmluvy,
 - d) umožniť vstup povereným zamestnancom Prenajímateľa do predmetu nájmu za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu,
 - e) udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu,
 - f) pri užívaní predmetu nájmu pri výkone svojej činnosti dodržiavať všeobecne záväzné platné právne predpisy, normy a smernice a pokyny Prenajímateľa z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany pred požiarmi, hygieny práce a iných predpisov súvisiacich s výkonom činnosti,
 - g) v prípade havárie alebo opráv v prenajatých priestoroch umožniť Prenajímateľovi prístup do miestností,
 - h) chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v predmete nájmu spôsobí vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy, resp. sa zdržiavali v predmete nájmu s jeho súhlasom.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť, do podnájmu, výpožičky alebo iného faktického užívania tretej osobe. Takisto nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu. Takéto konanie je v rozpore so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta v znení neskorších dodatkov a Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.
7. Nájomca berie na vedomie povinnosť poistenia svojho hnutelného majetku na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie tohto majetku.
8. Nájomca zodpovedá za nadmerné opotrebenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu/jeho časti a zaväzuje sa Prenajímateľovi nahradiť škodu vzniknutú v dôsledku poškodenia, zničenia alebo straty.
9. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
10. Nájomca sa výslovne zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy súvisiace s predmetom nájmu, ako aj príslušné všeobecne záväzné nariadenia mesta Šaľa. V prípade porušovania všeobecne platných právnych predpisov a všeobecne záväzných nariadení mesta Šaľa je Prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
11. V prípade, ak Nájomca poruší záväzky uvedené v tomto článku, Prenajímateľ je oprávnený /aj kumulatívne/:
 - i) Požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 100,-EUR (slovom: jednota EUR) za každé jedno porušenie samostatne, pričom nároky na náhradu škody nie sú dojednaním o zmluvnej pokute dotknuté,
 - ii) Odstúpiť od Zmluvy,
 - iii) Požadovať navrátenie do pôvodného stavu /restitutio in integrum/ na náklady Nájomcu bez zbytočného odkladu.

VIII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný :
 - a) odovzdať predmet nájmu Nájomcovi do užívania v deň začatia nájomného nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel, a v tomto stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené,
 - b) zabezpečiť užívanie predmetu nájmu Nájomcovi na dojednaný účel v súlade s touto Zmluvou.
 - c) zabezpečiť prístup k internetu pre pedagogických zamestnancov ZUŠ vyučujúcich na elokovanom pracovisku
 - d) oznámiť nájomcovi zmeny v dohodnutom užívaní predmetu nájmu aspoň 1 deň vopred
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) vstupovať do predmetu nájmu v prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverenou osobou, za účelom kontroly ich užívania Nájomcom v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy,
 - b) vstupovať do predmetu nájmu v neprítomnosti Nájomcu aj bez jeho súhlasu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do týchto priestorov; o takomto vstupe a jeho príčinách Prenajímateľ bezodkladne informuje Nájomcu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody Nájomcu spôsobené krádežou, ani inou násilnou činnosťou v priestoroch predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto Zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov Nájomcom.
5. Prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady odstránenie havarijného stavu.
6. Nájomca investoval finančné prostriedky do zhodnotenia predmetu nájmu - baletná sála, klavír, skrinky (podľa Prílohy č.1). V prípade, ak dôjde k poškodeniu majetku Nájomcu činnosťou alebo nečinnosťou Prenajímateľa alebo tretích osôb užívajúcich hnutelný majetok vo vlastníctve Nájomcu, je Nájomca oprávnený /aj kumulatívne/:
 - 6.1. požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 100,-EUR (slovom: jednota EUR) za každé jedno porušenie uvedené v čl. VIII. samostatne, pričom nároky na náhradu škody nie sú dojednaním o zmluvnej pokute dotknuté,
 - 6.2. odstúpiť od Zmluvy,
 - 6.3. požadovať navrátenie do pôvodného stavu /restitutio in integrum/ na náklady Prenajímateľa bez zbytočného odkladu.

čl. IX.

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby na ktorú bol dohodnutý.
2. Z dôvodu nedodržania zmluvne dohodnutých podmienok môže Prenajímateľ odstúpiť od tejto Zmluvy. Písomné odstúpenie od Zmluvy musí byť doručené druhej zmluvnej strane na poslednú známu adresu. Nájom sa ruší od momentu doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah založený touto Zmluvou skončiť kedykoľvek dohodou zmluvných strán uzavretou v písomnej forme.

4. Prenajíateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu okrem dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov aj v prípade porušenia čl. IX. ods. 1 alebo ods. 4. Nájomca môže ukončiť zmluvu písomnou odôvodnenou výpoveďou v zmysle § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Plnenia, ktoré si zmluvné strany poskytli do dňa zániku Zmluvy si zmluvné strany nevracajú, sú však povinné si vyrovnať vzájomné pohľadávky a záväzky z toho vyplývajúce, a to najneskôr do 30 dní odo dňa zániku Zmluvy.
6. Pre prípad skončenia nájomného vzťahu Nájomca výslovne akceptuje oprávnenie Prenajíateľa na vypratanie predmetu nájmu najneskôr nasledujúci deň po skončení nájmu.

čl. X.

Záverečné ustanovenia

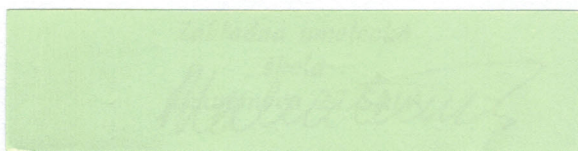
1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením celej Zmluvy.
2. Ak nie je v zmluve uvedené inak, riadia sa nájomné vzťahy účastníkov zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom a slovenským právnym poriadkom.
3. K zmene dohodnutých ustanovení tejto Zmluvy môže dôjsť len po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami alebo osobou oprávnenou k tomuto úkonu.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije 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.
5. Prenajíateľ a Nájomca sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa ich identifikačných údajov (názov, sídlo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Takéto zmeny sa nebudú považovať za zmeny vyžadujúce si uzavretie dodatku k tejto Zmluve.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto Zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
7. Táto Zmluva je vypracovaná v troch (3) vyhotoveniach, z ktorých Nájomca prevezme jedno (1) vyhotovenie a Prenajíateľ prevezme dve (2) vyhotovenia.
8. Nájomca podpisom tejto Zmluvy poskytuje súhlas Prenajíateľovi na spracovanie svojich identifikačných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach Zmluvy, čo je nevyhnutné pre riadnu identifikáciu Nájomcu na účely plnenia tejto zmluvy, a to počas trvania tejto Zmluvy, najneskôr však do lehoty vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto Zmluvy a uplynutím archivačnej doby. Po uvedenom období budú tieto údaje z informačných systémov Prenajíateľa zlikvidované.

Nájomca môže odvolať kedykoľvek svoj udelený súhlas po ukončení platnosti Zmluvy a vyrovnaní všetkých záväzkov.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom, porozumeli mu, vyhlasujú, že obsahuje určitý, jasný a zrozumiteľný prejav ich vôle a na znak súhlasu ju podpisujú.
10. Príloha č.1 – zoznam hnuteľného majetku vneseného do predmetu nájmu Nájomcom.

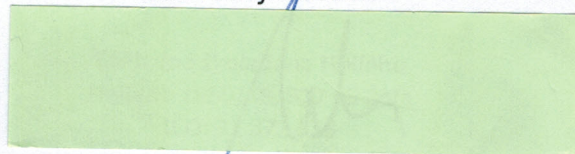
V Šali, 12. 09. 2023

Za nájomcu:



Mgr. Nora Valentínová
riaditeľka ZUŠ

Za Prenajímateľa:



Mgr. Gabriel Vrba
riaditeľ školy