

Zmluva č. 449/2023

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

Medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Mesto Humenné, Kukorelliho 34, 066 28 Humenné

Zastúpené: PhDr. Ing. Miloš Meričko, primátor mesta

IČO: 00323021

DIČ: 2021232598

Bankové spojenie: Tatra banka a.s., pobočka Humenné

IBAN: SK54 1100 0000 0026 2555 1979

(ďalej len prenájomca)

Nájomca: Súkromná stredná odborná škola pedagogická EBG

Sídlo: Lesná 909/28, 066 01 Humenné

Zasúpený: Ing. Tomáš Masica, riaditeľ školy

IČO: 42422132

DIČ: 2120135413

Bankové spojenie: ČSOB a.s.

IBAN: SK27 7500 0000 0040 2210 8731

(ďalej len nájomca)

I.

Predmet a účel zmluvy

1.1 Prenajímateľ je vlastníkom a správcom nehnuteľnosti nebytových priestorov bývalej Základnej školy Internátnej s vyučovacím jazykom ukrajinským, ul. Lesná 909/28, 066 01 Humenné, nachádzajúcej sa v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné, ktorá je vo vlastníctve mesta Humenné (LV č. 8181, postavenej na parcele C KN 1299). Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory

na prízemí **pavilónu A**, v objekte bývalej **Základnej školy Internátnej s vyučovacím jazykom ukrajinským**, o celkovej výmere **492,25 m²**, pozostávajúce:

prízemie 1. krídlo (bývalý internát, bez samostatného vchodu):

- miestnosti o rozlohe 117,40 m²,
- sociálne zariadenia o rozlohe 11,00 m²,
- chodby o rozlohe 51,60 m²

Spolu: 180,00 m²

prízemie 2. krídlo (bývala materská škola, so samostatným vchodom):

- miestnosti o rozlohe 190,00 m²,
- sociálne zariadenia o rozlohe 5,00 m²,
- chodba o rozlohe 117,25 m²

Spolu: 312,25 m²

Spolu: 1. krídlo + 2. krídlo = 492,25 m².

(Ďalej len „predmet nájmu“).

1.2 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v bode 1.1 využívať na tento účel: **na výchovno-vzdelávacie účely. Zabezpečovanie stredoškolského vzdelávania žiakov Súkromnej strednej odbornej školy pedagogickej EBG.**

II.

Čas nájmu

2.1 Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Protokol o prevzatí predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

III.

Výška a splatnosť nájomného

a spôsob jeho platenia

3.1 Výška nájomného bola stanovená dohodou za jeden meter štvorcový ročne na 7,00 €. Zálohové úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a prenajímaných technických zariadení sú stanovené podľa príslušných cenových predpisov a podliehajú ročnému zúčtovaniu.

3.2 Výška úhrad sa určuje takto:

a.) Ročná úhrada za nájom : 3 445,75 €

Mesačný predpis úhrad za nájom: 287,15 €

b) Mesačný predpis úhrad za služby: 1 742,23 €

Teplo: $35,00 \text{ €/m}^2$, $492,25 \text{ m}^2 = 17 228,75 \text{ €/rok}$

Voda: $4,86 \text{ €/osoba}$, $286 \text{ osob} = 1 390,00 \text{ €/rok}$

Elektrická energia: $8,00 \text{ €/osoba}$, $286 \text{ osob} = 2 288,00 \text{ €/rok}$

Spolu ročná úhrada za služby: 20 906,75 €

Po presmerovaní fakturačných adries na SSOŠ pedagogickú EBG, Lesná 909/28, 066 01 Humenné sa spraví vyúčtovanie na základe došlých faktúr od dodávateľov energií.

Mesačný predpis úhrad za nájom a služby spolu: 2 029,38 €

3.3 Splatnosť úhrad nájomného:

Mesačnú úhradu vykoná nájomca do 5. dňa príslušného mesiaca, pričom prvá splátka bude uhradená nájomcom v deň podpísania zmluvy.

3.4. Zároveň sa nájomca zaväzuje, že na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve uhradí prvú splátku vo výške dvojmesačného nájomného a zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (4 058,76 €) najneskôr do 15 dní od podpísania zmluvy, ďalšie splátky budú mesačné. Neuhradenie prvej splátky v dohodnutom termíne bude považované za dôvod pre odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa. Prvú splátku môže prenajímateľ použiť len na úhradu dlžného nájomného, škody spôsobenej na predmete nájmu nájomcom a na zabezpečenie ďalších svojich oprávnených nárokov vyplývajúcich zo zmluvy.

3.5. Spôsob platenia úhrad:

Nájomca vykoná úhradu na príjmový účet prenajímateľa IBAN:

SK54 1100 0000 0026 2555 1979, vedeného v Tatra banke Humenné, variabilný symbol číslo nájomnej zmluvy.

3.6. Pri omeškaní úhrady nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka a Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

3.7. Neuhradenie viac než dvoch mesačných splátok je pre prenajímateľa dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy.

3.8. Nájomné za nebytové priestory bude upravené každoročne o percento miery inflácie po oficiálnom zverejnení ŠÚ SR, ale maximálne do výšky 5 %.

IV.

Skončenie nájmu

- 4.1 Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.
- 4.2 Vypovedná lehota je jeden mesiac pre obidve zmluvné strany. Začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4.3 V prípade, ak nájomca nedodrží podmienky stanovené v čl. III. bode 3.4 zmluvy, má prenajímateľ právo okamžite od zmluvy odstúpiť. Účinky odstúpenia nastanú momentom doručenia písomného oznámenia nájomcovi, že prenajímateľ od zmluvy odstupuje.
- 4.4 Nájom podľa tejto zmluvy môže zaniknúť aj dohodou zmluvných strán.

V.

Ostatné osobitné dojednania

- 5.1 Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa riadia ustanoveniami § 5 a 6 zákona č. 116/90 Zb. Akékoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy /§5 – 8 Nariadenia vlády SR č. 87/1995/ vo vnútri nebytových priestorov uvedených v čl. I ako aj revízie, údržbu a opravy /okrem GO/ zaistí nájomca na svoje náklady. Ostatné opravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení zaistuje a hradí prenajímateľ.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje prenajatý objekt riadne užívať, chrániť pred zničením a zneužitím a zabezpečovať na svoje náklady ich údržbu a opravu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorú v prenajatých priestoroch resp. v spoločných priestoroch a na podstate budovy spôsobí svojou činnosťou buď on sám, alebo tí, ktorí plnili jeho príkazy. Poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch si nájomca vykoná sám na svoje vlastné náklady.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje starať sa o úpravu blízkeho okolia prenajatého majetku, vrátane vykosenia trávy podľa potreby.
- 5.4 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatej budovy za účelom kontroly dodržiavania podmienok zmluvy.
- 5.5 Stavebné úpravy nebytových priestorov, ktoré podliehajú ohláseniu v zmysle § 57 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
- 5.6 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prevedením základného hygienického náteru, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

5.7 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažovať.

5.8 Pokiaľ táto zmluva nestanoví ináč, platia pre nájomný pomer príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a platných cenových predpisov.

5.9 Zmeny týkajúce sa tejto nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k tejto nájomnej zmluve.

5.10 Nájomca sa zaväzuje, že v nebytových priestoroch v zmysle zákona č. 314/2001 Zb. O ochrane pred požiarmi a zákona č. 124/2006 Z. z. NR SR o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci si bude zabezpečovať požiarnu ochranu a BOZP na vlastné náklady. Prenajímateľ si vyžaduje právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania hore uvedených predpisov.

5.11 Nájomca týmto dáva súhlas na to, aby jeho osobné údaje uvedené v zmluve boli spracúvané prenajímateľom podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a použité na účely plnenia záväzkov prenajímateľa podľa zmluvy, ako aj na účely vymáhania nesplnených záväzkov nájomcu podľa zmluvy, a aby boli za týmto účelom poskytnuté tretím osobám. Súhlas sa dáva na dobu do úplného zániku záväzku nájomcu z nájomných vzťahov založených zmluvou.

5.12 Na túto zmluvu sa vzťahuje ustanovenie § 47a Občianskeho zákonníka o účinnosti povinne zverejňovaných zmlúv, definovaných ustanovením § 5a zákona NRSR č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

5.13 Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých obdržia: 2 vyhotovenia nájomca, 2 vyhotovenia prenajímateľa.

5.14 Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.

V Humennom, dňa: 07. 11. 2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

PhDr. Ing. Miloš Meričko

primátor mesta

Ing. Tomáš Masica

riaditeľ školy

