

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 26/2024

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

medzi zmluvnými stranami (ďalej spolu len ako „zmluvné strany“):

Prenajímateľ: Gymnázium Františka Švantnera, Bernolákova 9, Nová Baňa
so sídlom: Bernolákova 9, 968 01 Nová Baňa
štatutárny orgán: PaedDr. Renáta Juhášová, riaditeľka školy
IČO: 00 160725
DIČ: 2021124380
bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
č. účtu tvare BAN: SK80 8180 0000 0070 0039 0186, SK95 8180 0000 0070 0039 0207

(„ďalej len ako prenajímateľ“)

a

Nájomca: Spojená škola, Školská 5, Nová Baňa
so sídlom: Školská 5, 968 01 Nová Baňa
v zastúpení: PaedDr. Karina Gažiová, riaditeľka školy
IČO: 00 027987
DIČ: 2021124248
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
č. účtu v tvare IBAN: SK95 8180 0000 0070 0010 3378

(„ďalej len ako „nájomca“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Banskobystrický samosprávny kraj, so sídlom Námestie SNP 23, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 37 828 100 (ďalej len ako „BBSK“), je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nová Baňa, vedenej Okresným úradom Žarnovica na liste vlastníctva č. 8345, a to
 - stavba so súpisným číslom 37, popis stavby: budova školy, postavená na pozemku nachádzajúcom sa na parcele registra „C“ s parcelným číslom: 126/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1456 m²(ďalej len ako „nehnuteľnosť“)
Kópia listu vlastníctva č. 8345 tvorí prílohu č. 1 zmluvy.
2. Správcom nehnuteľnosti je prenajímateľ, a to na základe protokolu o zverení majetku BBSK do správy zo dňa 15.06.2004.
3. Na účely tejto zmluvy sa pod pojmom „nebytové priestory“ rozumejú
 - nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí nehnuteľnosti, a to trieda, sociálne zariadenie, chodby v celkovej výmere 60 m².

Článok II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi nebytové priestory do jeho dočasného užívania za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a záväzok nájomcu nebytové priestory takto od prenajímateľa do svojho dočasného užívania prijať, užívať nebytové priestory v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a platiť prenajímateľovi za užívanie nebytových priestorov nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške dohodnutej v tejto zmluve.

Článok III

Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajaté priestory užívať **za účelom:** vzdelávanie žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou, a to prostredníctvom organizačnej zložky nájomcu – Základná škola pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou.

Článok IV

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 1. augusta 2024 do 31. júla 2028 /4 roky/**.
2. Zmluvné strany môžu túto zmluvu ukončiť aj pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu, a to písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu v dohode určenom, inak ku dňu účinnosti takejto dohody, alebo výpoveďou. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť zmluvu podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ tiež môže zmluvu písomne vypovedať aj bez udania dôvodu; v takom prípade je výpovedná lehota 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.

Článok V

Výška nájomného, jeho splatnosť a spôsob úhrady

1. Nájomné je stanovené vo výške **300,00 € za mesiac (slovom: tristo Eur)**, pričom je splatné najneskôr do 10. dňa v mesiaci, za ktorý sa nájomné uhrádza.
2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN: SK80 8180 0000 0070 0039 0186. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.

Článok VI

Výška úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, jeho splatnosť a spôsob úhrady

1. Úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, t. j. prevádzkové náklady – elektrická energia, spotreba vody, plyn, odvoz komunálneho odpadu, je stanovená vo výške **46,00 € za mesiac (slovom: Štyridsaťšesť Eur)** v súlade s kalkulačným listom, ktorý tvorí prílohu č. 2 zmluvy.
2. Kalkulačný list je možné upravovať v závislosti od skutočnej spotreby energií a ceny energií, a to formou dodatku k zmluve. Služby spojené s užívaním nebytových priestorov budú účtované podľa:
 - a) pomeru prenajatej plochy nebytových priestorov k celkovej úžitkovej ploche nehnuteľnosti – spotreba plynu za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka,
 - b) podľa počtu osôb nájomcu v nebytových priestoroch – spotreba elektrickej energie za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka,
 - c) podľa počtu osôb nájomcu v nebytových priestoroch – spotreba vody za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka a ceny za 1 m3 platnej od 1.3.2024,

d) podľa počtu osôb nájomcu v nebytových priestoroch – odvoz komunálneho odpadu – ročné náklady za odvoz odpadu za aktuálny rok.

3. Prenajímateľ na základe vyúčtovacích faktúr od dodávateľa elektrickej energie a dodávateľa plynu vykoná pre nájomcu v priebehu roka jedenkrát celkové zúčtovanie platieb za elektickú energiu a plyn, a to k 31.8. za obdobie od 1. augusta predchádzajúceho roka do 31. júla príslušného roka.
4. Pri vyúčtovaní prípadné preplatky alebo nedoplatky za príslušný kalendárny rok budú finančne vysporiadané po vykonaní písomného vyúčtovania a jeho predloženia nájomcovi.
5. Prenajímateľ bude oprávnený jednostranným písomným oznámením nájomcovi - dodatkom k zmluve upraviť výšku úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Počet osôb pre výpočet spotreby energií sa bude prehodnocovať vždy v mesiaci august na začiatku školského roka.
6. Úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je splatná najneskôr do 10. dňa v mesiaci, za ktorý sa úhrada platí. Nájomca je povinný uhrádzať úhradu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN:SK95 8180 0000 0070 0039 0207. Úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa považuje za uhradenú dňom pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov riadne a včas.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory spôsobom a na účel, ktorý bol dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v pracovných dňoch.
3. Zmluvné strany sú povinné si vzájomne bezodkladne oznamovať všetky zmeny údajov týkajúcich sa ich identifikácie, t. j. zmenu sídla, bankového spojenia, štatutárneho orgánu a podobne.
4. Nájomca sa zaväzuje neprenechať nebytové priestory do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, hospodárne ich užívať, chrániť ich pred poškodením, zničením alebo stratou a používať všetky právne prostriedky na ochranu nebytového priestoru.
5. Nájomca je v súvislosti s užívaním nebytových priestorov povinný plniť všetky povinnosti vyplývajúce mu zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov, upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci (ďalej len ako „**predpisy o BOZP**“), a to na svoje náklady, pričom povinnosti vyplývajúce z predpisov o BOZP je nájomca povinný plniť vo vzťahu k svojim zamestnancov, ako aj tretím osobám, ktorým nájomca umožnil vstup do nebytových priestorov. Nájomca poučí svojich zamestnancov a všetky osoby, ktoré sa s jeho vedomím budú zdržiavať v prenajatých nebytových priestoroch o povinnosti dodržiavať predpisy o BOZP. Interné predpisy si nájomca zabezpečuje vo vlastnej réžii.
6. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť odborné prehliadky, skúšky a revízie elektrických inštalácií a zariadení, zariadení PO a CO v rozsahu stanovenom aplikovateľnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Zároveň sa zaväzuje vypracovať dokument označený ako „Kľúčový režim“, premetom ktorého budú podmienky užívania nebytových priestorov a ich uzamykanie.
7. Za plnenie povinností na úseku požiarnej ochrany podľa platných všeobecne záväzných predpisov o požiarnej ochrane a všetkých súvisiacich predpisov a technických, či iných noriem zodpovedá prenajímateľ, ktorý zároveň uhrádza náklady s tým súvisiace. Na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a tejto zmluvy je nájomca v prenajatých priestoroch zodpovedný za dodržiavanie povinností

uvedených v § 4 písm. a) až l), o), p), a § 5 písm. b), h), a j), zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi. Interné predpisy si nájomca zabezpečuje vo vlastnej réžii.

8. Nájomca zodpovedá za odpadové hospodárstvo a súčasne za nakladanie s prípadnými nebezpečnými odpadmi a likvidáciu nebezpečných odpadov, ak také vznikli jeho činnosťou v súvislosti s užívaním nebytových priestorov, v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, pričom je povinný uhradiť náklady s tým súvisiace.
9. Nájomca je povinný sprístupniť prenajímateľovi nebytové priestory na účely vykonania kontroly stavu nebytových priestorov a ich spôsobilosti na užívanie na dohodnutý účel nájmu. Uvedenú kontrolu je prenajímateľ oprávnený vykonať vždy iba za účasti povereného zamestnanca nájomcu.
10. Nájomca je povinný na vlastné náklady realizovať všetky drobné opravy a údržbu nebytových priestorov a zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov. Každé poškodenie nebytových priestorov, poistnú udalosť, alebo potrebu opráv nebytových priestorov, ktoré má vykonať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi a umožniť vykonanie týchto opráv i iných nevyhnutných opráv nebytových priestorov. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu tým spôsobenú.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom ich aj udržiavať počas celej doby nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje oboznámiť nájomcu s hlavnými uzávermi plynu, elektriky a vody.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre nájomcu a jeho zamestnancov vstup do nebytových priestorov pre nájomcu počas celej doby nájmu, a to v rozsahu, v akom je nájomca oprávnený nebytové priestory užívať.

Článok VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Nájom je možné skončiť skôr písomnou dohodou oboch zmluvných strán, a to ku dňu uvedenému v dohode.
3. Zmluvné strany sú oprávnené túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Nájom sa môže skončiť výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán a to z dôvodov uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
5. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu v prípade, ak:
 - sa nebytové priestory stanú nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel bez toho, aby nájomca porušil povinnosť vyplývajúcu mu z tejto zmluvy alebo zo zákona,
 - ak prenajímateľ počas trvania platnosti tejto zmluvy svojím správaním voči nebytovým priestorom alebo nájomcovi znemožňuje naplnenie účelu nájmu podľa podmienok v tejto zmluve dohodnutých a nájomca vyzval prenajímateľa písomnou formou, aby sa prenajímateľ takéhoto konania zdržal.
6. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu v prípade, ak:
 - nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve,
 - nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechal nebytové priestory do podnájmu, alebo užívania tretej osobe,
 - ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo úhradou za služby spojené s užívaním nebytových priestorov o viac ako jeden (1) mesiac,
 - ak nájomca realizuje stavebné úpravy v nebytových priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - ak nájomca poruší zmluvne dohodnutý zákaz prevodu zmluvných záväzkov podľa tejto zmluvy,

- ak si nájomca neplní svoje povinnosti špecifikované v tejto zmluve a nápravu nájomca nevykoná ani v primeranej lehote po tom, čo ho prenajímateľ vyzval na vykonanie nápravy.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR (www.crz.gov.sk) v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, výslovne v tejto zmluve neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami ďalších aplikovateľných právnych predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá zmluvná strana obdrží po dvoch rovnopisoch.
4. Každá zo zmluvných strán sa zaväzuje, že neprevedie žiadne práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto zmluvy, resp. ich častí na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo zmluvných strán, je druhá strana oprávnená od zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, kedy bolo písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo na náhradu škody, ktorá porušením povinnosti oprávnenej zmluvnej strane vznikla.
5. Akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy, ktoré je neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné podľa platného práva, bude neúčinné len v rozsahu, v akom túto neplatnosť, nezákonnosť alebo nedostatok, či stratu vynútiteľnosti postihuje právo, bez akéhokoľvek vplyvu na zostávajúce ustanovenia zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým ustanovením, ktoré bude platné a účinné a čo najlepšie bude zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu nahrádzaného ustanovenia.
6. Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že budú dodržiavať povinnosti v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov), ktorý sa vzťahuje na všetky citlivé informácie vrátane osobných údajov, s ktorými sa môže pri plnení svojich zmluvných povinností oboznámiť, a to v akejkoľvek forme (najmä písomnej, elektronickej, alebo ústnej). Zmluvné strany sa zaväzujú, že citlivé informácie, alebo osobné údaje s ktorými sa oboznámia, nebudú okrem povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov nijako zverejňovať, ani ich akoukoľvek formou reprodukovať alebo podávať ich akýmkoľvek tretím neoprávneným osobám. Zmluvné strany sa zhodli, že ak by pri plnení tejto zmluvy malo dochádzať k spracúvaniu osobných údajov zo strany ktorejkoľvek zmluvnej strany ako sprostredkovateľom v mene druhej zmluvnej strany ako ich prevádzkovateľa, zmluvné strany uzatvoria pred začatím ich spracúvania dohodu o podmienkach spracovania osobných údajov.
7. V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť doporučene na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, až do času, kým nie je zmena adresy písomne oznámená zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. Písomnosť sa bude považovať za doručenie dňom jej prevzatia adresátom – zmluvnou stranou, dňom, kedy zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať, alebo dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielajúcej zmluvnej strane ako nevyžiadanú v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielku nedoručenú. V prípade doručovania písomnosti elektronickou formou sa písomnosť považuje za doručenie dňom doručenia potvrdenia o doručení zásielky, najneskôr však uplynutím siedmeho dňa odo dňa zaslania písomnosti na adresu elektronickej pošty príslušnej zmluvnej strany, ktorá je adresátom takejto písomnosti.
8. Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných dodatkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou.
9. Akékoľvek spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. V prípade ak k vyriešeniu sporu nedôjde vzájomnou dohodou, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená podať návrh na príslušný súd na vyriešenie vzniknutého sporu.

10. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu a ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, zmluvu uzatvorili dobromyseľne a v dobrej viere a neuzatvorili ju ani v omyle, ani pod nátlakom a ani v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli a na znak súhlasu s obsahom zmluvy ju vlastnoručne podpisujú.
11. Prílohami tejto zmluvy sú:
- a) Príloha č. 1: Kópia listu vlatníctva č. 8345
 - b) Príloha č. 2: Kalkulačný list poskytovaných služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov

V Novej Bani, dňa

V Novej Bani, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Gymnázium Františka Švantnera,
Bernoláková 9, Nová Baňa
PaedDr. Renáta Juhášová, riaditeľka školy

.....
Spojená škola, Školská 5, Nová Baňa
PaedDr. Karina Gažiová, riaditeľka školy

Kalkulačný list k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 26/2024

Nájom za nebytové priestory mesačne: vo výmere 60 m ² (5 €/1m ² /mesiac)	300,00 €
--	-----------------

Úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov mesačne:	
spotreba elektrickej energie	20,00
spotreba plynu	20,00
spotreba vody	4,00
odvoz komunálneho odpadu	2,00
Spolu:	46,00

Rekapitulácia:	
nájom:	300,00 €
úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov:	46,00
spolu:	346,00

V Novej Bani, dňa

V Novej Bani, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Gymnázium Františka Švantnera,
Bernoláková 9, Nová Baňa
PaedDr. Renáta Juhásová, riaditeľka školy

.....
Spojená škola, Školská 5, Nová Baňa
PaedDr. Karina Gažiová, riaditeľka školy