

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 01/2025

Prenajímateľ: **Mesto Žilina**, so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina,
identifikačné číslo: 00 321796,

konajúci prostredníctvom správcu:

Základná škola s materskou školou, Do Stošky 8, 010 14 Žilina
v zastúpení: **Ing. Ľubomír Krajčí, PhD.**, riaditeľ školy
IČO: 37812882
DIČ: 2021669364
(ďalej tiež len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Súkromná základná umelecká škola BRIOSO**, so sídlom: Slovenských dobrovoľníkov 122/7, 010 03 Žilina, IČO: 42221749, v jej mene konajúca: Mgr. Jana Jánošová, riaditeľka školy, číslo účtu SK23 0900 0000 0050 6134 0570 vedeného v Slovenskej sporiteľni, a.s.

uzavreli podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“), a to takto:

Článok 1 Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a zriaďovacej listiny zo dňa 28.09.2017 správcom nehnuteľnosti - stavby súp. č. 231/8 na pozemku parc. č. 512/1 KN-C, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností, vedenom Správou katastra Žilina na liste vlastníctva č. 936 pre kat. úz. Bánová v prospech vlastníka Mesto Žilina.
2. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nehnuteľnosti podľa predchádzajúceho odseku uvedené v Prílohe č.1 tejto zmluvy. Prenajímané priestory a časy prenájmu uvedené v prílohe č. 1 sa budú upravovať na začiatku školského roka v závislosti od rozvrhu hodín.

Článok 2 Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je umelecká a výchovno-vzdelávacia činnosť.

Článok 3 Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.02.2025 do 31.12.2025**. Čas prenájmu február – december okrem letných prázdnin v období od 01.07.2025 do 31.08.2025.
2. Nájomný vzťah sa končí 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá sa počíta od prvého dňa kalendárneho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej

zmluvnej strane podľa §10, §12 Zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy z týchto dôvodov:
 - a) ak nájomca aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu a dodatočnej primeranej lehote na nápravu nebude dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) ak bude nájomca užívať predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dohodnutým v článku 2 tejto zmluvy,
 - c) ak poruší nájomca článok 5 odst. 5 tejto zmluvy,
 - d) v dôsledku zmien vykonaných alebo vykonávaných nájomcom na predmete nájmu vzniká alebo hrozí prenájomiteľovi značná škoda (§667 ods. 2 Občianskeho zákonníka).
4. Pri ukončení nájmu prenájomiteľ písomne upovedomí nájomcu o spôsobe odovzdania predmetu nájmu späť prenájomiteľovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie predmetu nájmu nájomcom po ukončení doby nájmu nemá za následok obnovenie tohto nájomného vzťahu.

Článok 4

Nájomné a náklady spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo dohodnuté v zmysle *Metodiky na určenia minimálnej výšky nájomného za nájom majetku mesta v správe škôl a školských zariadení schválené Mestským zastupiteľstvom v Žiline* v sume **6,00 €/m²/mesiac za triedy a kabinety a 10,00 €/hod. za telocvičňu**. Cena prenájmu obsahuje cenu za nájom nebytových priestorov a cenu za prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné a prevádzkové náklady nasledovne:
 - a) do **31.03.** aktuálneho školského roka za obdobie od februára do júna
- **nájomné** v prospech účtu č. **SK17 5600 0000 0003 0371 9004**,
- **prevádzkové náklady** v prospech účtu č. **SK35 5600 0000 0003 0371 8001**,
 - b) do **31.10.** aktuálneho školského roka za obdobie od septembra do decembra
nájomné v prospech účtu č. **SK17 5600 0000 0003 0371 9004**,
- **prevádzkové náklady** v prospech účtu č. **SK35 5600 0000 0003 0371 8001**.

Podkladom na stanovenie ceny prenájmu je Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov, ktorá obsahuje zoznam prenajímaných miestností s uvedením ich rozlohy. **Prenájom pozostáva zo sumy 4,00 €/m²/mesiac nájomného a sumy 2,00 €/m²/mesiac prevádzkových nákladov.**

3. V prípade, ak zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne v priebehu kalendárneho mesiaca, za ktorý nájomné ešte nebolo zaplatené, nájomca je povinný najneskôr do 15 dní od zániku tejto zmluvy zaplatiť prenájomiteľovi alikvotnú časť nájomného za kalendárny mesiac, v ktorom zmluva zanikla.
4. Pri platbe je nutné uviesť ako variabilný symbol číslo nájomnej zmluvy (**t.j. 012025**).

5. Plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, t.j. vykurovanie, elektrická energia, voda, odvoz odpadu, upratovanie sú zahrnuté v prevádzkových nákladoch podľa tohto článku, pričom ich bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na osobitný účet uvedený v bode (2).
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že dojednané nájomné môže prenajímateľ jednostranne upraviť o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Túto úpravu ceny nájmu oznámi prenajímateľ nájomcovi písomnou formou. Táto úprava bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistického úradu SR, a to spätne vždy k 1. januáru roku, v ktorom bol index vyhlásený.

Článok 5

Osobitné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel riadnym a hospodárnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv vlastníka.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť riadnu ochranu predmetu nájmu pred poškodením, zničením alebo akýmkoľvek znehodnotením.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikala.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy v prenajatých nebytových priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a taktiež bez stavebného povolenia resp. ohlásenia stavebnému úradu. Stavebné úpravy vykonané v záujme nájomcu hradí nájomca a tieto sa stávajú súčasťou stavby bez nároku na protiplnenie od prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. V prípade zavineného poškodenia predmetu nájmu, alebo aj v prípade, kedy nájomca svojím nedbanlivým konaním a/alebo svojím nekonaním spôsobí akúkoľvek škodu a /alebo vznikne akákoľvek škoda na predmete nájmu, nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu v plnom rozsahu. Nájomca je povinný takúto škodu odstrániť bezodkladne. Povinnosť nájomcu z dôvodu odstránenia škody nezaniká ani dňom zániku nájmu.
7. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom. Nájomca je povinný v plnom rozsahu strpieť takúto kontrolu a je povinný na požiadanie, bezodkladne predložiť akékoľvek doklady súvisiace s nájmom.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a požiaro-poplachové smernice prenajímateľa.

9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. V prípade, že nájomca je v omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou, prenajímateľ má právo zaslať mu výzvu na úhradu nedoplatku, a zároveň od nájomcu požadovať úhradu zmluvnej pokuty za každú zaslanú výzvu vo výške 2,00 €. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia.
11. Pre prípad omeškania so zaplatením týchto finančných plnení bude nájomca sankcionovaný aj úrokom z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania.
12. V prípade, že nedôjde k vyprataniu premetu nájmu po ukončení nájmu, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1000,00 €. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia výzvy na jej úhradu prenajímateľovi.
13. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.
14. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu je monitorovaný bezpečnostnými kamerami. Zároveň súhlasí s monitorovaním predmetu nájmu prenajímateľom počas trvania nájomného vzťahu.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa môže meniť len vzájomne odsúhlasenými písomnými dodatkami.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu.
4. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
5. Táto zmluva bola vyhotovená v troch obsahovo rovnakých vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ preberá dve a nájomca jedno vyhotovenie.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Žiline, dňa 22.01.2025

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Ľubomír Krajčí, PhD
riaditeľ školy

Mgr. Jana Jánošová
riaditeľka školy

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov

Cena za prenájom miestnosti: 6,00 €/m²/mesiac
Nájom: 4,00 €/m²/mesiac
Prevádzkové náklady: 2,00 €/m²/mesiac

	Označenie miestnosti	Rozloha	Nájom	Prevádzkové náklady	Cena za prenájom miestnosti
1.	Trieda č.11	54 m ²	216,00 €	108,00 €	324,00 €
	Spolu za mesiac:				324,00 €
	Spolu za školský rok				3240,00 €

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Ľubomír Krajčí, PhD.
riaditeľ školy

Mgr. Jana Jánošová
riaditeľka školy