

Zmluva č. <sup>3</sup>...../2022 o nájme a podnájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva“)

Medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:** Základná škola Jána Švermu  
Sídlo: Štefánikova 31, 066 24 Humenné  
Zastúpený: Mgr. Jozef Šalata  
IČO: 37874071  
DIČ: 2021634912  
Bankové spojenie: Tatra banka Humenné  
IBAN: SK92 1100 0000 0026 2506 6586  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:** Súkromná stredná odborná škola ELBA  
Sídlo: Smetanova 2, 080 05 Prešov  
Zastúpený: Mgr. Romana Birošová, MBA, riaditeľka školy  
IČO: 37784722  
DIČ: 2021528652  
Bankové spojenie: Tatra Banka  
IBAN: SK53 1100 0000 0026 2772 9259  
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 3 zákona 116/1990 Zb., zákona 138/1991 Zb. a čl. XI. , bod 1., Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Humenné.

## I.

### Predmet a účel zmluvy

1.1 Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom je Mesto Humenné, prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v budove ZŠ Jána Švermu (nad denným centrom), Štefánikova 1526, Humenné, nachádzajúcej sa v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné, ktorá je vo vlastníctve mesta Humenné (LV 8518, CKN 3896/1).

1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory na prvom nadzemnom podlaží v budove, so súpisným číslom 1526 (nad Denným centrom, Štefánikova 1526/31), o celkovej výmere **319,61 m<sup>2</sup>**, pozostávajúce:

WC – 19,40 m<sup>2</sup>, chodba – 44,45 m<sup>2</sup>, sklad – 5,43 m<sup>2</sup>, chodba – 4,93 m<sup>2</sup>, chodba – 44,30 m<sup>2</sup>, chodba – 24,56 m<sup>2</sup>, WC – 16,82 m<sup>2</sup>, kancelária – 15,06 m<sup>2</sup>, trieda – 59,09 m<sup>2</sup>, trieda – 30,35 m<sup>2</sup>, trieda – 27,36 m<sup>2</sup>, trieda – 27,86 m<sup>2</sup> .

### 1.3 Spolu výmera prenajímaných priestorov predstavuje 319,61 m<sup>2</sup>

(Ďalej len „predmet nájmu“).

1.4 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v článku I. využívať na tento účel: výchovno-vzdelávací proces žiakov denného a externého štúdia v 3-ročných učebných odboroch a 4-ročných študijných odboroch ukončených maturitnou skúškou.

1.5 Zmluvné strany sa dohodli na fyzickom odovzdaní predmetu nájmu, o ktorom bude spísaný Protokol o prevzatí predmetu nájmu. Protokol o prevzatí predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

## II.

### Doba nájmu

2.1 Nájom sa uzatvára na dobu určitú na 15 rokov (r. 2037) odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

## III.

### Výška a splatnosť nájomného

#### a spôsob jeho platenia

3.1 Výška nájomného bola stanovená vo výške 7,00 €/rok/m<sup>2</sup>, podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Humenné, Článok XIV, bod 5.

#### 3.2 Výška úhrad sa určuje takto:

a.) Ročná úhrada za nájom: **2 237,27 €**

Náklady za realizáciu opráv prenajatých priestorov sa započítavajú do ročnej úhrady za nájom. Ak po uplynutí doby nájmu (15 rokov) bude predpísané nájomné započítané voči nákladom spojeným s opravami prenajímaného objektu vo výške nižšej než predmetné náklady spojené s opravami, nájomca bude pokračovať v nájme ďalej.

Výška nákladov na opravy bude odsúhlasená po vykonaní a prevzatí prác zo strany prenajímateľa na základe účtovných dokladov.

V prípade, ak v priebehu rokov dôjde k úpravám sadzieb nájmu podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Humenné, nájomca súhlasí so zmenou výšky nájmu podľa aktuálnych sadzieb.

#### b) ¼ ročná úhrada za služby:

- tepelná energia
- teplá úžitková voda

- vodné
- stočné
- voda z povrchového odtoku
- elektrická energia

sa určí na základe odpočtu meračov s tým, že prenajímateľ vystaví faktúru raz za ¼ rok na základe došlých faktúr od dodávateľov tepla, vody, elektrickej energie. Pravidelné úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podliehajú pravidelnému ročnému vyúčtovaniu a s ohľadom na toto vyúčtovanie môže dôjsť k primeranej úprave výšky týchto pravidelných úhrad. Zmeny týkajúce sa platieb za služby môžu byť upravené, vzhľadom na zmeny cien za dodávku vody, tepla, a elektrickej energie.

Nájomca si zabezpečí upratovanie priestorov a odvoz smetí na vlastné náklady.

Ak si nájomca zabezpečí vo vlastnej réžii vlastné merače, má za povinnosť o tejto zmene informovať prenajímateľa.

**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 trojmesačného nájomného + služieb spojených s užívaním najneskôr do 15 dní od podpísania zmluvy, ďalšie splátky budú mesačné. V tomto prípade bude prvá splátka vo výške 4 059,32 €. (suma za trojmesačné nájomné: 559,32 € + trojmesačná predpokladaná suma za služby spojené s užívaním predmetu nájmu: 3500 € , sa rovná 4 059,32 €/tri mesiace). 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:

**SK92 1100 0000 0026 2506 6586, 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 z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. Ak výška nájomného bude pre nájomcu neprimerane vysoká, môže to byť dôvod na ukončenie zmluvy dohodou.
- 4.2 Výpovedná lehota sú tri mesiace 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 a záverečné ustanovenia

- 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 je povinný počas celej doby nájmu zabezpečiť, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu, alebo k vzniku škôd na inom majetku, a poškodení zdravia iných osôb, v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
- 5.3 Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobí svojou činnosťou buď on sám, alebo tí, ktorí plnili jeho príkazy, a za škody na inom majetku a poškodení zdravia iných osôb, v súvislosti s užívaním predmetu nájmu. **Poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch si nájomca vykoná sám na svoje vlastné náklady.**
- 5.4 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.

5.5 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajíateľovi v užívania schopnom stave, s prevedením základného hygienického náteru, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajíateľa.

5.6 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 zaťažiť.

5.7 Nájomca je povinný umožniť prenajíateľovi vykonať kontroly užívania a starostlivosti o prenajatý majetok nájomcom, kedykoľvek o to požiada v pracovných dňoch. V ostatných dňoch to prenajíateľ oznámi aspoň 1 deň predtým.

5.8 Nájomca je oprávnený prenajaté NP užívať iba na prevádzku činnosti uvedenej v článku I. bode 1.4 tejto zmluvy. Nájomca má právo spolu s predmetom nájmu užívať spoločné časti a spoločné priestory objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza a ktorých užívanie nevyhnutne súvisí s užívaním predmetu nájmu (chodba).

5.9 Nájomca sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude obmedzovať prenajíateľa vo výkone jeho hlavnej činnosti a jeho činnosť nebude v rozpore s činnosťou, ktorej priestory prevažne slúžia a vytvorí podmienky pre vykonávanie praktického výcviku žiakov.

5.10 Nájomca sa zoznámil so stavom prenajímaných priestorov a ich súčastí a výbavy a v tomto stave ich preberá do nájmu.

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

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

5.13 Nájomca sa zaväzuje, že v nebytových priestoroch v zmysle zákona č. 314/2001 Zb. O ochrane pred požiarom 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. Prenajíateľ si vyhradzuje právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania hore uvedených predpisov.

5.14 Nájomca týmto dáva súhlas na to, aby jeho osobné údaje uvedené v zmluve boli spracúvané prenajíateľom podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a použité na účely plnenia záväzkov prenajíateľa 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.

5.15 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

5.16 V prípade, že bude niektoré z jednotlivých ustanovení tejto zmluvy považované za neplatné, nevymáhateľné či neúčinné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení zmluvy. Namiesto neplatného, nevymáhateľného či neúčinného ustanovenia bude platiť také ustanovenie, ktoré čo najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia.

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

5.18 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 12.07.2022

Prenajímateľ:

ZÁKLADNÁ ŠKOLA  
Jána Švermu  
Štefánikova 31  
052 24 Humenné

Mgr. Jozef Šalata

riaditeľ ZŠ Jána Švermu

Nájomca:

SÚKROMNÁ  
STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA  
ELBA ①  
PREŠOV, ul. Smetanova 2

Mgr. Romana Birošová, MBA

riaditeľka SSOŠ ELBA

Zriaďovateľ:

PhDr. Ing. Miloš Meričko

primátor mesta Humenné

