

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 042017**

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Žiar nad Hronom č. 3/2011 – Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žiar nad Hronom v znení neskorších nariadení

medzi zmluvnými stranami

**Vlastník :** **Mesto Žiar nad Hronom**

štatutárny orgán: Mgr. Peter Antal, primátor  
Sídlo: Š. Moysesova 46  
965 19 Žiar nad Hronom  
IČO: 00321125  
DIČ: 2021339463

v zastúpení správcou :

**Názov:** **Základná škola**

Sídlo: Ul. Dr. Janského č. 2, 965 01 Žiar nad Hronom  
Zastúpený: Mgr. Marek Baláž, riaditeľ školy  
IČO: 37 831 500  
DIČ: 202 164 8376  
IČ DPH: SK 202 164 8376  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Žiar nad Hronom  
Číslo účtu: SK47 0200 0000 0016 3401 0758

na strane jednej (ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

Názov: **English – Habáň Ing. Ivan Habáň**  
Sídlo: Hviezdoslavova 20/24, Žiar nad Hronom  
IČO: 12 606 201  
DPH: 1020796689  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:

na strane druhej (ďalej len „nájomca“ a spolu s Prenajímateľom aj ako „zmluvné strany“)

uzavierajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

### **túto zmluvu o nájme nebytových priestorov**

(ďalej len „zmluva“)

#### **Článok I Úvodné ustanovenie**

1. Dňa 29.06.2015 bolo uznesením Mestského zastupiteľstva Žiar nad Hronom č. 83/2015 schválené Všeobecne záväzné nariadenie č. 11/2015, ktorým sa mení Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2011 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žiar nad Hronom v znení neskorších predpisov (ďalej len „VZN“).

## Článok II Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 55 m<sup>2</sup>, ktoré sa využívajú pre účely vyučovania cudzích jazykov a nachádzajú sa v budove Základnej školy na Ul. Dr. Janského č.2 v Žiari nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, zapísaná na liste vlastníctva č. 1136, vedenom Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálnym odborom, v katastrálnom území Žiar nad Hronom, druh stavby: budova pre školstvo, na pozemku KNC parc. č. 692, na ktorej sa stavba nachádza, súpisné číslo stavby 476 .
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť prenájomiteľovi nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené podľa tejto Zmluvy.

## Článok III Účel nájmu, spôsob a rozsah predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu výlučne za účelom prevádzkovania učebne, vyučovanie cudzích jazykov **miestnosť č. 49 s právom užívať spoločné priestory - chodbu a WC.**
2. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajíma.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v bode 1 tohto článku a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
4. Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

## Článok IV Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od 11.09.2017 do 31.12.2017.
2. Dohodnutú dobu nájmu je možné predĺžiť výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve. Zmluvu možno vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote.

## Článok V Nájomné

1. Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená v súlade s VZN, a to vo výške 1,66€ s DPH slovom: jedno euro šesťdesiatšesť centov na hodinu za celkovú výmeru predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné podľa počtu prenajatých hodín ( vid' príloha č. 1) a to vo výške 385,95€ slovom: tristoosemdesiat eur deväťdesiatpäť centov.
3. Nájomca zaplatí nájomné v plnej výške t.j. 385,95€ k 30.11.2017 na účet vedený v spoločnosti VÚB, a.s., č. účtu SK47 0200 0000 0016 3401 0758 VS: 042017.
4. Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania finančných prostriedkov na bankový účet uvedený v bode 3 tohto článku.

5. Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát v kalendárnom roku jednostranne zvýšiť nájomné podľa bodu 1 tohto článku o percentuálnu mieru inflácie publikovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok podľa vývoja indexu spotrebiteľských cien. O výške nového nájomného podľa predchádzajúcej vety bude nájomca písomne informovaný najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka.

#### **Článok VI**

##### **Cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu**

1. Nájomca v cene za prenájom platí aj cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „**cena za služby**“).
2. Službami spojenými s užívaním predmetu nájmu sú tieto služby:
  - teplo,
  - vodné a stočné,
  - režijné náklady, odvoz a likvidácia odpadu.

#### **Článok VII**

##### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa predmetu tejto zmluvy a ktorý nájomca dôkladne pozná, akceptuje ho a v tomto stave ho preberá. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je v čase trvania nájmu povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené ( článok VI bod 2 tejto Zmluvy).
4. Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného uplatní úroky z omeškania podľa ust. § 369 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

#### **Článok VIII**

##### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dohodnutých termínoch splatnosti.
3. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany (ďalej len „predpisy BOZP, CO a PO“), je povinný tieto predpisy a vnútorné predpisy prenajímateľa dodržiavať a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady.

5. Nájomca je povinný oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu tým spôsobenú.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu a výpožičky, nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly.
8. Všetky úpravy v predmete nájmu musí nájomca vopred konzultovať s prenajímateľom a všetky náklady s nimi spojené znáša v celom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu prenajímateľom.

### **Článok IX Ďalšie dojednania**

1. 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.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.
3. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.
4. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu správcu, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.
5. V prípade ukončenia nájmu, nájomca je povinný do 18.00 hodiny v deň, keď končí nájom, predmet nájmu vypratať. Po nesplnení tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného za každý i začatý mesiac omeškania s vypratáním predmetu nájmu.
6. Ak nájomca nevyprace predmet nájmu podľa bodu 5 tohto článku, podpisom tejto zmluvy nájomca splnomocňuje správcu:
  - a) vstúpiť do priestorov predmetu nájmu,
  - b) za prítomnosti dvoch osôb vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v predmete nájmu a na náklady nájomcu ich uskladniť na mieste, ktoré správca uzná za vhodné,
  - c) vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.

### **Článok X Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže pred uplynutím dojednanej doby skončiť tiež písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä ak porušuje ustanovenia čl. III, VIII a IX,
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo s úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
  - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
  - a) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ak sa v tejto zmluve nedohodlo inak.
5. Výpovedná lehota v prípadoch podľa bodu 3 a 4 tohto článku je jednemesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
6. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
  - a) nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
  - b) nájomca opakovane porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve.
7. Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy podľa bodu 6 tohto článku nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
8. Nájomný vzťah ďalej zaniká:
  - a) zánikom predmetu nájmu,
  - b) stratou spôsobilosti nájomcu prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal.

## **Článok XI**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády.
2. Nájomca súhlasí s kompletným zverejnením zmluvy na webovej stránke prenajímateľa.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne formou písomných a vzostupne číslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, dva pre každú zmluvnú stranu.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Žiari nad Hronom, dňa 08.09.2017

V Žiari nad Hronom, dňa 08.09.2017

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

**Základná škola**  
**Ul. Dr. Janského č. 2**  
**Žiar nad Hronom**

-4-



---

**Mgr. Marek Baláž**  
riaditeľ Základnej školy



---

**Ing. Ivan Habán**  
SZČO