

# Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

**Prenajímateľ:** **Mesto Stropkov v zastúpení Základnou školou,  
Konštantínova 1751/64, Stropkov**  
v zastúpení riaditeľom školy Mgr. Róbertom Jankaničom  
IČO: 37873172  
so sídlom: Konštantínova 1751/64, 091 01 Stropkov  
bankové spojenie: VÚB a.s., exp. Stropkov  
číslo účtov: IBAN: SK62 0200 0000 0016 4236 6359

**a**

**Nájomca:** **RENSPO, s.r.o.**  
v zastúpení konateľom spoločnosti Mgr. Ľuboš Reiter  
so sídlom: Krušinec 81, 091 01 Stropkov  
IČO: 44279485

sa takto dohodli:

## Čl. 1

### Úvodné ustanovenia

(1) Mesto Stropkov je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy Základnej školy, Konštantínova 1751/64, Stropkov so súp. č. 1751 postavenej na pozemku parcela č. KNC 2078/1, v k.ú. Stropkov.

(2) Dohodou o prevode správy majetku mesta Stropkov č. 15-6-11 uzatvorenou medzi Mestom Stropkov a Základnou školou, Konštantínova 1751/64, Stropkov dňa 23.5.2011 bola nehnuteľnosť - budova so súp. č. 1751 prenechaná Mestom Stropkov prenajímateľovi, aby ju držal, užíval, bral úžitky a nakladal s ňou.

## Čl. 2

### Predmet nájmu

(1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa na prvom podlaží budovy Základnej školy na Konštantínovej ulici v Stropkove so súp. č. 1751 v k.ú. Stropkov. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je **36 m<sup>2</sup>**.

(2) Nájomca a jeho klienti sú na prístup k predmetu nájmu oprávnení užívať na základe tejto zmluvy aj vstup do budovy so súp. číslom 1751 a chodby vedúce od vstupu k predmetu nájmu, ktoré sú spoločnými časťami a ktoré užíva taktiež prenajímateľ.

## Čl. 3

### Účel nájmu

Nebytový priestor uvedený v čl. 2 tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi s tým, že nájomca ho bude užívať na účely prevádzkovania odbornej učebne na výučbu cudzích jazykov.

## Čl. 4

### Doba nájmu

Nebytový priestor uvedený v čl. 2 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať v súlade s

ustanoveniami tejto zmluvy a príslušnými právnymi predpismi na dobu určitú **od 01.09.2020 do 30.06.2021**.

#### Čl. 5

Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom

(1) Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a za služby spojené s nájomom úhradu za poskytovanie týchto služieb.

(2) Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie nebytového priestoru takto:

| spôsob využitia   | plocha v m <sup>2</sup> | sadzba                 | aliquotná časť z ročného nájmu |
|-------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------|
| 1) Odborná učebňa | 36                      | 26,90 €/m <sup>2</sup> | 807,- EUR                      |

**Spolu výška nájomného je 807,- EUR.**

Mesačná výška nájomného po zaokrúhlení je 80,70 EUR.

(3) Zmluvné strany sa dohodli **na mesačných zálohových úhradách** za služby spojené s nájomom takto:

- |  |           |
|--|-----------|
| a) úhrada za vodné a stočné, zrážková voda - | 5,- EUR,  |
| b) úhrada za elektr. energiu -               | 10,- EUR, |
| c) úhrada za vykurovanie -                   | 15,- EUR, |
| d) úhrada za upratovanie a za užívanie WC -  | 10,- EUR  |

Spolu:

**40,- EUR**

**Spolu výška záloh za služby spojené s nájomom je 400,-EUR.**

Mesačná výška záloh za služby spojené s nájomom je 40,- EUR.

(4) Zmluvné strany sa takto dohodli:

**Celková ročná výška nájomného a záloh na úhradu za služby spojené s nájomom je 1207,- EUR.**

(3) Výška nájomného za užívanie nebytového priestoru je stanovovaná v súlade s čl. 2 ods. 3 Cenníka nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov z 15.12.2008 schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Stropkove, ktorý je aktualizovaný o mieru inflácie za roky 2013, 2014, 2017, 2018, 2019 – používaný od 01.01.2020.

(4) Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku úhrady za služby spojené s nájomom podľa skutočných a predpokladaných nákladov aj jednostranne, s čím bezvýhradne súhlasí a zaväzuje sa takto určenú výšku úhrad za služby spojené s nájomom prenajímateľovi uhrádzať po doručení písomného oznámenia o zmene výšky úhrad za služby spojené s nájomom nájomcovi. Výška takto určenej výšky úhrad za služby spojené s nájomom sa zaokrúhli na celé euro nahor.

#### Čl. 6

Splatnosť a spôsob platenia nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebytového priestoru bude nájomné a platby za služby spojené s nájomom uhrádzať na účty budúceho prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy tak, že nájomné uhrádza na účet prenajímateľa č. IBAN: SK62 0200 0000 0016 4236 6359.

(2) Nájomné a platby za služby spojené s nájomom sa budú uhrádzať **mesačne** najneskôr do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca.

(3) V prípade oneskorenej platby za nájom a za služby spojené s nájomom v príslušnom období nájomca zaplatí penále vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

(4) Úhrady za služby spojené s nájomom určené podľa čl. 5 ods. 3 tejto zmluvy sú zálohovou

platbou. Konečná výška úhrad za služby spojené s nájmom bude vyfakturovaná dodatočne na základe skutočných nákladov po skončení zúčtovacieho obdobia a bude doručená nájomcovi do 21 dní od doručenia ročného vyúčtovania energií a služieb ich dodávateľom. Vysporiadanie týchto záväzkov je dlžník povinný vykonať do 30 dní od dňa doručenia faktúry.

#### Čl. 7

(1) Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.

(2) Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len na účel uvedený v čl. 3 tejto zmluvy a je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. To čo sa rozumie pod pojmom obvyklé udržiavanie je vymedzené v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

(3) Nájomca je povinný bez zbytočných odkladov oznámiť prenajímateľovi potrebu opravy, ktoré prenajímateľ má urobiť, umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením povinnosti vznikla.

#### Čl. 8

##### Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.

#### Čl. 9

##### Osobitné dojednania

(1) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecné nariadenia mesta, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej ochrany a ekologickej ochrany a uhrádzať náklady s tým spojené.

(2) Nájomca je povinný uviesť menovite osobu zodpovednú za požiaru ochranu prenajatých častí objektu. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu, alebo jeho pracovníkov, či osôb, ktorým umožnil vstup do prevádzky. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov.

#### Čl. 10

(1) Nájomca môže previesť v prenajatých priestoroch akékoľvek stavebné úpravy a iné podstatné zmeny len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a na svoje náklady.

(2) V prípade skončenia nájmu nájomca je povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

#### Čl. 11

##### Skončenie nájmu

(1) Nájom sa skončí uplynutím doby uvedenej v článku 4 tejto zmluvy.

(2) Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.

(3) V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.

(4) Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v odseku 5 a 6.

(5) Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom,
- c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,

- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- e) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

(6) Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

(7) Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

(8) Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti budúceho prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

(9) V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

(10) Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v lehote uvedenej v odseku 9, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,-EUR za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

## Čl. 12

### Záverečné ustanovenia

(1) Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.

(2) Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden exemplár.

(3) Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

(4) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že táto zmluva je platná dňom podpisania tejto zmluvy a účinnosť nadobúda nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Stropkove

V Stropkove

V súlade s  
s uzatvoren