

Zmluva č. 2/2025 o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

uzatvorená medzi

Zmluvnými stranami:

Obec Margecany

so sídlom Obchodná 7, 055 01 Margecany

Zastúpená.: **Ing. Igor Petrik**- starosta

IČO: 00 329 347

DIČ: 2021259405

IBAN: SK2256000000003457448001

SWIFT/BIC: KOMASK2X

IČ DPH: nie je platiteľ DPH

Bankové spojenie: 3457448001/5600, PRIMA Banka Slovensko, a.s.

Adresa na doručovanie písomností: Obecný úrad Margecany, Obchodná 7, 055 01 Margecany

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Súkromná základná umelecká škola, Obchodná 7, 055 01 Margecany

Zastúpená.: **Mgr. Klaudia Pribičková** - riaditeľka

IČO: 35 573 724

DIČ: 2022273473

mobil: telefón: 053/4894 830

/ďalej len „nájomca“/

sa dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy:

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov na 1. a 2. podlaží nehnuteľnosti, a to stavby so súpisným číslom 127 - budova na parcele registra C - KN č. 116 (druh: zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 625 m² nachádzajúcej sa v Obci Margecany na ulici Obchodná č. 6 zapísanej na LV č. 1516 vedenom na katastrálnom odbore Okresného úradu Gelnica, okres Gelnica, Obec Margecany, kat. územie Margecany (ďalej len „nehnutelnosť“).
2. Prenajímateľ v zmysle Uznesenia obecného zastupiteľstva Margecany číslo 425/2025 zo dňa 08.12.2025 prenácha nájomcovi na dočasné užívanie časť nehnuteľnosti - nebytový priestor – sektor č. 2, pozostávajúci z časti miestnosti číslo 2.08, nachádzajúcej sa v objekte označenom v bode 1. tohto článku zmluvy vo výmere 12,413 m² (ďalej aj „predmet nájmu“).
3. Podiel na spoločných priestoroch prislúchajúcich k predmetu nájmu je pomerná časť sektoru č. 8 pozostávajúci z vstupnej chodby, schodišťa 1.27, schodišťa 2.01, chodby 2,22, chodby 2.07 a pomerná časť sektoru číslo 9 pozostávajúceho z miestností sociálneho zariadenia 2.13 a 2.14, vo výmere ½ z 13,62 m² t. j. 6,81 m².

II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktorým je vytváranie vhodných podmienok pre umelecký rozvoj detí a mládeže v obci prostredníctvom činnosti nájomcu.
2. Zámer prenájmu nebytových priestorov a spôsob prenájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa bol schválený obecným zastupiteľstvom dňa 3. 11. 2025 uznesením č. 412/2025 a bol zverejnený na úradnej tabuli obce a elektronickej úradnej tabuli od 21.11.2025 do 8.12.2025 vrátane.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade s touto zmluvou.

III. Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu

1. V súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, článkom XI. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce a Smernicou č. 1/2023 Sadzobník cien za poskytnuté služby a vykonané úkony Obcou Margecany a v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva Margecany č. 425/2025 zo dňa 08.12.2025, je nájomca povinný platiť prenájomcovi nájom za predmet nájmu podľa čl. 1 odst. 2 a 3 v celkovej výmere 19,223 m² upravený o ročnú infláciu vo výške 18,32€/m². Výška nájmu v roku 2026 je 352,17 € ročne za celý predmet nájmu. Výška úhrady za 1. – 11. mesiac je 29,35 € a za 12. mesiac 29,32 €.
2. Nájomné podľa tejto zmluvy je splatné vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
3. Výška nájomného nebytových priestorov pre účel hodný osobitného zreteľa v zmysle čl. II. je platná do 31.12.2026. Na obdobie každého ďalšieho roka trvania nájmu sa bude výška ročného nájomného upravovať na základe oficiálnych štatistických údajov o mieru inflácie tak, že sa bude zvyšovať o sumu zodpovedajúcu počtu percentuálnej miery inflácie za predchádzajúci rok.
4. Akékoľvek omeškanie nájomcu s úhradou nájomného podľa tohto článku zmluvy presahujúce obdobie 1 mesiaca sa považuje za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti a zakladá právo prenájomcu od tejto zmluvy s okamžitým účinkom odstúpiť.
5. Nájomné je nájomca povinný poukazovať na účet prenájomcu v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenájomcu. Nájomné sa považuje za zaplatené pripísaním platby nájomného na účet prenájomcu, alebo prijatím platby nájomného nájomcu v hotovosti do pokladne prenájomcu.

IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

V. Služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

1. Okrem dohodnutého nájomného sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi odplatu za dodávku médií zálohovými platbami nasledovne:
 - a) Vodné, stočné: 48,00 € ročne, t. j. 4,00 € mesačne,
 - b) Elektrická energia: 54,00 € ročne, t. j. 4,50 € mesačne.
 - c) Výroba a rozvod tepla 84,00,- € ročne, t. j. 7,00 € mesačne

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať odplatu za dodávku médií podľa tohto bodu v celkovej výške 15,50 € mesačne.

2. Na základe konečného zúčtovania od dodávateľov médií podľa bodu 1 tohto článku zmluvy vykonaného 1x ročne k 15.03. podľa skutočnej spotreby médií sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi prípadný nedoplatok z vyúčtovaní za dodávku médií v lehote a spôsobom podľa bodu 3. tohto článku zmluvy.
3. Odplata za dodávku médií podľa bodu 1. tohto článku zmluvy vrátane prípadného nedoplatku z vyúčtovaní za dodávku médií je splatná spolu s nájomným za príslušný mesiac.
4. Ustanovenie bodu 4. čl. III. tejto zmluvy sa vzťahuje aj na omeškanie s úhradou odplát a nedoplatkov podľa bodu 1. a 2. tohto článku zmluvy.
5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne výšku odplaty za médiá podľa bodu 1. tohto článku zmluvy primerane zvýšiť v rozsahu zvýšenia ceny za tieto služby zo strany dodávateľov médií s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca preberá nebytový priestor v stave, v akom sa nachádza v deň podpisu tejto zmluvy, tento stav mu je dobre známy a súhlasí s ním. Nájomca plne zodpovedá za škody vzniknuté na prenajatom priestore vrátane škôd, ktoré spôsobili osoby pohybujúce sa v prenajatom priestore s jeho súhlasom.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) prenajatý priestor užívať výlučne na účel podľa čl. II. tejto zmluvy,
 - b) nebytový priestor udržiavať v čistom stave, dodržiavať technické, bezpečnostné a požiarne predpisy súvisiace s užívaním priestorov, chrániť prenajatý majetok pred poškodením a neoprávnenými zásahmi. Zasahovať do vyhradených technických zariadení je nájomca oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
 - c) zabezpečovať sám a na svoje náklady úlohy požiarnej ochrany podľa zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a jeho vykonávacích predpisov,

- d) realizovať stavebné a iné úpravy na prenajatom priestore len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a po splnení náležitostí, ktoré vyžadujú právne predpisy,
- e) zabezpečovať sám a na svoje náklady bežné opravy a údržbu súvisiace s užívaním a s obvyklým udržiavaním prenajatého nebytového priestoru do výšky sumy 165,96,- €. Opravy a údržbu súvisiace s užívaním a s obvyklým udržiavaním prenajatého nebytového priestoru presahujúce sumu vo výške 165,96,- € je nájomca oprávnený zabezpečiť a vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Opravy týkajúce sa podstaty budovy vykonáva prenajímateľ,
- f) svojou prevádzkou nerušiť prevádzku prenajímateľa a ostatných nájomcov sídliačich v budove na Obchodnej ulici č. 6 v Margecanoch a neohrozovať životné prostredie a zdravie ľudí, najmä hlukom, vibráciami, prachom, zápachom, chemickými výparmi a pod.,
- g) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly spôsobu, účelu a potreby užívania predmetu nájmu,
- h) neprenechať nebytový priestor, alebo jeho časť tretej osobe do podnájmu,
- i) po ukončení nájmu odovzdať prenajatý nebytový priestor v stave, v akom tento prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu,
- j) oznámiť prenajímateľovi každú zmenu právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na obsah tejto zmluvy.

VII. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať kedykoľvek, a to aj bez uvedenia dôvodu.
2. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu iba v prípade porušenia povinnosti prenajímateľa podľa úst. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota podľa bodu 1. a 2. tohto článku je 3-mesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď.
4. Nájom zaniká tiež dohodou zmluvných strán, odstúpením od zmluvy, zánikom predmetu nájmu a zánikom nájomcu.
5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípadoch, kedy to ustanovuje táto zmluva.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že všetky prejavy vôle zaznamenané v tejto zmluve urobili slobodne, vážne a zrozumiteľne. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zástupcovia uvedení v tejto zmluve sú oprávnení zaväzovať ich týmto úkonom v celom rozsahu.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len na základe zhodnej vôle oboch zmluvných strán, a to dodatkami uzatvorenými medzi stranami v písomnej forme.
4. Na znak súhlasu s celým jej obsahom bola táto zmluva oboma účastníkmi podpísaná.
5. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je Uznesenie Obecného zastupiteľstva Obce Margecany číslo 425/2025 zo dňa 16.12.2025, Smernica č. 1/2023 Sadzobník cien za poskytnuté služby a vykonané úlohy Obcou Margecany a Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
6. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

V Margecanoch, dňa: 31.12.2025

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Igor Petrik
starosta obce

.....
Mgr. Klaudia Pribičková
riaditeľka SZUŠ