

ZMLUVA O NÁJME

(v texte zmluvy o nájme ako „zmluva“)

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1. Obec Skalité

adresa: 023 14 Skalité č. 598

IČO: 00 314 285

Bankového účtu: ČSOB a.s.

IBAN:SK60 7500 0000 0040 2911 2119

zastúpená starostom obce PaedDr. Jozefom Cechom
ako prenajímateľ (v texte zmluvy ako „prenajímateľ“)

1.2. Súkromná základná umelecká škola

adresa: 023 14 Skalité Kudlov č. 781 (adresa pre zasielanie písomností)

IČO: 51097621

Bankové spojenie: ČSOB a.s.

IBAN: SK33 7500 0000 0040 3039 3584

zastúpená: Ing. Vladimírom Macáškom

ako nájomca (v texte zmluvy ako „nájomca“)

2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

Prenajímateľ zmluvu uzaviera podľa ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov na základe Uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Skalité č. 46/2022 zo dňa 25.4.2022 o prenájme prebytočného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Obce Skalité.

3. PREDMET NÁJMU

3.1. Predmet nájmu tvoria nebytové priestory o výmere 280,14 m², ktoré sú graficky vyznačené v Prílohe č. 1 zmluvy a nachádzajú sa v časti poschodia budovy č.s. 602, k čomu patrí aj schodisko s odpočívadlom z prízemia na prvé nadzemné podlažie, ako aj spoločné priestory a príslušné sociálne zariadenia. Budova je postavená na parcele číslo CKN 3824, nachádzajúca sa v katastrálnom území Skalité, evidovaná v katastri nehnuteľností Správy katastra v Čadci a zapísaná na liste vlastníctva č. 1566 (v texte zmluvy ako „predmet nájmu“).

3.2. Príloha č. 1 zmluvy, ktorá je uvedená v bode 3.1. zmluvy je súčasťou zmluvy a s jej obsahom tvorí súčasť zmluvných záväzkov prenajímateľa a nájomcu.

4. ÚČEL NÁJMU

Nájomca má právo predmet nájmu užívať na vykonávanie výučby a vzdelávania, ako Súkromná základná umelecká škola (v texte zmluvy ako „účel nájmu“).

5. DOBA TRVANIA NÁJMU

Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú od 01.06.2022 (v texte zmluvy ako „doba trvania nájmu“).

6. NÁJOMNÉ A NÁKLADY ZA POISTENIE A SLUŽBY

6.1. Nájomca sa zaväzuje za nájom za dobu trvania nájmu prenajímateľovi zaplatiť odplatu za rok 2022 vo výške 2 227,57 eur a zvýšené nájomné podľa bodu 6.3. (v texte zmluvy ako „nájomné“).

6.2. Nájomné sa každý kalendárny rok zvýši od 1.1. každého kalendárneho roku o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien, ktorú oznámi ŠÚ SR (v texte ako „zvýšené nájomné“). Suma takto zvýšeného nájomného je splatná do 30 dní od jej písomného oznámenia prenajímateľom nájomcovi.

- 6.3. Nájomné uhradí nájomca bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy vo výške 1/4-tiny z nájomného, vždy do 5.dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka v roku, s výnimkami podľa bodu 6.4. a 6.5. zmluvy.
- 6.4. Okrem nájomného za nebytový priestor sa nájomca zaväzuje platiť v termínoch splatnosti podľa bodu (6.3) preddavkové platby za dodávku plynu v čiastke 500,- eur za štvrťrok.
- 6.5. Počas doby, po ktorú bude nájomca vykonávať zmenu stavu predmetu nájmu podľa článku 8. zmluvy nie je nájomné splatné.
- 6.6. Po vykonaní zmeny stavu predmetu nájmu podľa podmienok uvedených v článku 8. zmluvy uzatvoria prenajímateľ a nájomca podľa bodu 8.4. zmluvy písomnú dohodu o započítaní nákladov, ktoré vynaložil nájomca s nájomným, ktoré má prenajímateľ nájomcovi podľa bodu 8.3. zmluvy zaplatiť, v tom prípade sa stane nájomné vo výške, v ktorej sa môže započítať s nákladmi nájomcu splatné ku dňu uzatvorenia dohody o započítaní. Započítanie sa môže týkať aj budúceho nájomného.
- 6.7. Nájomca má právo, aby s ním prenajímateľ uzavrel rovnakú dohodu o započítaní nákladov ako podľa bodu 6.5. zmluvy so zvýšeným nájomným po jeho oznámení podľa bodu 6.2. zmluvy.
- 6.8. Ak skončí nájom pred uplynutím 15 rokov trvania doby nájmu platí, že právo na úhradu nákladov, ktoré nájomcovi vznikli podľa bodu 8.3. zmluvy, a ktoré boli započítané dohodu podľa bodu 6.5. a 6.6. zmluvy zanikli uvedeným započítaním bez ohľadu na dobu trvania zmluvy.
- 6.9. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za poistenie predmetu nájmu, ktoré vynaloží prenajímateľ, v prípade ak tieto náklady nebudú v poistnej zmluve dohodnuté osobitne na predmet nájmu tak ich uhradí v pomernej výške z celkových nákladov na poistenie budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu pomerom výmery podlahových plôch predmetu nájmu k podlahovým plochám celej budovy. Uvedené náklady budú splatné do 14 dní od ich fakturovania nájomcovi.
- 6.10. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať na základe faktúr vyhotovených prenajímateľom po doručení od SSE a.s. Žilina, SVS Žilina, SPP. Náklady na vykurovanie budú rozúčtované zo strany prenajímateľa jeden krát ročne.
- 6.11. Nájomca si môže inštalovať vlastné odpočítacie meradlá, ak to bude technicky možné, o čom upovedomí prenajímateľa. Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozúčtovať dodávku médií (el. energie, vodného a stočného, kúrenia) podľa vlastného uváženia, ak nebude dohodnuté inak.
- 6.12. Ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením povinnosti zaplatiť prenajímateľovi nájomné alebo úhradu nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, má prenajímateľ právo, aby mu nájomca zaplatil zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne zo sumy, so zaplatením ktorej bol v omeškaní, ak nájomca túto dlžnú sumu nezaplatí ani v lehote 14 dní od písomnej výzvy prenajímateľa na jej zaplatenie.
- 6.13. Ak je nájomca počas trvania nájmu v omeškaní so zaplatením nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, je povinný za dobu odo dňa omeškania do zaplatenia dlžnej sumy prenajímateľovi zaplatiť úroky z omeškania vo výške, ktorá je upravená v ustanovení §-u 517 odst.2 Občianskeho zákonníka a v príslušnom vykonávacom predpise, na ktorý uvedené zákonné ustanovenie odkazuje.

7. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1. Nájomca má právo, aby predmet nájmu dočasne za nájomné užíval podľa podmienok zmluvy (v texte zmluvy ako „nájom“).
- 7.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu 01.06.2022, s tým že stav predmetu nájmu sa zmení podľa podmienok uvedených v bode 8. zmluvy. Stav predmetu nájmu a zmeny na predmete nájmu podľa článku 8. zmluvy prenajímateľ vyfotografuje.

- 7.3. Nájomca má právo predmet nájmu užívať spôsobom zodpovedajúcim povahe a určeniu predmetu nájmu podľa stavu, v ktorom sa nachádza ku dňu uzavretia zmluvy, s tým že stav predmetu nájmu sa zmení podľa podmienok uvedených v bode 8. zmluvy.
- 7.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má povinnosť vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla a nemá právo, ktoré by mu inak prislúchalo pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas prenajímateľovi neoznámil; to sa netýka stavu predmetu nájmu, v ktorom je prenechaný nájomcovi do nájmu a zmeny tohto stavu predmetu nájmu, ktorý je dohodnutý podľa podmienok v bode 8. zmluvy.
- 7.5. Nájomca je povinný vykonávať údržbu a opravy predmetu nájmu, ktorých potreba vykonania súvisí s jeho užívaním a obvyklým udržiavaním, napr. maľovanie nebytových priestorov, výmena žiaroviek, opravy zariadení určených na užívanie predmetu nájmu, upratovacie práce ap. Ako aj odstránení všetky závady a poškodenia, vzniknuté neprímeraným užívaním prenajatých priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré s jeho súhlasom sa v prenajatých priestoroch zdržiavajú.
- 7.6. Nájomca je povinný zabezpečovať a dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné právne predpisy spojené s užívaním predmetu nájmu a za tým účelom je povinný vykonať adekvátne úkony a opatrenia, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu.
- 7.7. Zmeny na predmete nájmu, či už stavebné alebo konštrukčné zmeny je nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa a podľa podmienok, ktoré určí; okrem zmeny stavu predmetu nájmu, ktorý je dohodnutý v bode 8.1. zmluvy. Na úhradu nákladov s tým spojených alebo protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, bez ohľadu na to, či dal na ich vykonanie prenajímateľ súhlas má nájomca právo, len ak sa na to prenajímateľ písomne zaviazal.
- 7.8. Prenajímateľ má právo vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca plní povinnosti dohodnuté v zmluve.
- 7.9. Nájomca sa zaväzuje neprenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade výmeny zámkov a kľúčov na dverách jednotlivých miestností v prenajatých priestoroch je nájomca povinný po jednom kľúči odovzdať prenajímateľovi ako správcovi objektu, pričom je oprávnený požadovať ich zapečatenie.
- 7.10. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, havárie alebo živelnej udalosti. O použití rezervného kľúča je prenajímateľ povinný vyhotoviť zápis a túto skutočnosť ihneď oznámiť nájomcovi.
- 7.11. Nájomca je povinný okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu právnej formy, zmenu štatutárneho zástupcu.
- 7.12. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné straty, krádež, škody, zničenie majetku nájomcu v prenajatých priestoroch.

8. ZMENA STAVU PREDMETU NÁJMU

- 8.1. Nájomca vykoná za účelom užívania predmetu nájmu na účel nájmu úpravu predmetu nájmu v rozsahu podľa Prílohy č. 2 zmluvy (v texte zmluvy ako „zmena stavu predmetu nájmu“). Príloha č. 2. obsahuje dokumenty s údajmi, ktoré sa týkajú zmeny stavu predmetu nájmu a je súčasťou zmluvy a zmluvných záväzkov prenajímateľa a nájomcu.
- 8.2. Nájomca vykoná zmenu stavu predmetu nájmu podľa bodu 8.1. zmluvy na vlastné náklady a bez ohľadu, či ide o náklady, ktorých vynaloženie je povinný podľa zákona znášať vlastník, resp. prenajímateľ. Na úhradu týchto nákladov má nájomca právo iba podľa bodu 8.3. zmluvy.
- 8.2.1. Výdavky spojené s plnením tejto zmluvy sú výdavkami nájomcu určenými na zabezpečenie výučby a vzdelávania školy.

- 8.3. Vykonaním zmeny stavu predmetu nájmu podľa bodu 8.1. zmluvy vznikne nájomcovi voči prenajímateľovi právo na úhradu nákladov, ktoré vynaložil pri zmene stavu predmetu nájmu podľa bodu 8.1. zmluvy a to maximálne do výšky sumy predstavujúcej súčet nájomného za 15 rokov nájmu a iba ich úhradou započítaním podľa bodu 6.5. a 6.6. zmluvy.
- 8.4. Započítanie podľa bodu 6.5. a 6.6. na základe vykonania zmeny stavu predmetu nájmu podľa bodu 8.3. zmluvy vykonajú prenajímateľ a nájomca na základe faktúr, súpisov prác a dokladov z registračnej pokladnice a dokladov preukazujúcich ich zaplatenie, ktoré odovzdá nájomca prenajímateľovi, a ktoré sa budú týkať vykonaných zmien stavu predmetu nájmu podľa bodu 8.1. zmluvy. O započítaní prenajímateľ a nájomca vyhotovia písomnú dohodu.
- 8.5. Vykonaním zmeny stavu predmetu nájmu podľa bodu 8.1. zmluvy nájomca nemá voči prenajímateľovi právo na úhradu iných nákladov ako tých, ktoré sú dohodnuté v článku 8. zmluvy, ani na úhradu zhodnotenia predmetu nájmu a to ani po skončení nájmu.
- 8.6. Prenajímateľ má právo vykonávať kontrolu rozsahu a spôsobu vykonávania zmien stavu predmetu nájmu podľa bodu 8.1. a nájomca je povinný umožniť výkon takejto kontroly.

9. SKONČENIE NÁJMU

- 9.1. Nájom môže skončiť dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo za podmienok určených v zákone.
- 9.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, ak:
 - 9.2.1. nájomca porušuje povinnosti, ktoré má podľa zmluvy alebo zákona
 - 9.2.2. nájomca za viac ako za jeden mesiac mešká s platením nájomného
- 9.3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť mesiacom, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola daná výpoveď.
- 9.4. V prípade výpovede prenajímateľa bez zmluvného alebo zákonného dôvodu výpovede nájom neskončí skôr, ako uplynie doba trvania nájmu, ktorá sa vzťahuje k nájomnému, ktoré má nájomca právo započítať podľa bodu 6.5. zmluvy s nákladmi, ktoré nájomca vynaložil podľa bodu 8.1. zmluvy.
- 9.5. V prípade výpovede zo strany prenajímateľa z dôvodu, že nájomca aj po písomnej výzve prenajímateľa, aby nájomca prestal s porušovaním povinnosti, ktorú má podľa zmluvy a neprestane s jej porušovaním, je výpovedná lehota 1 mesiac.
- 9.6. Po skončení je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal do nájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie; ak túto povinnosť nesplní, má prenajímateľ právo dať predmet nájmu do stavu, v ktorom ho nájomcovi odovzdal s prihliadnutím na zmenu stavu predmetu nájmu vykonanú podľa podmienok dohodnutých v bode 8. zmluvy a nájomca má povinnosť uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré mu pri tom vzniknú.
- 9.7. Ak nájomca riadne nesplní povinnosť odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu po skončení nájmu, má prenajímateľ právo sám, alebo prostredníctvom poverenej osoby prevziať predmet nájmu na náklady nájomcu a za tým účelom vypratať veci z predmetu nájmu nájomcu a uskladniť ich na náklady nájomcu; nájomca je v tom prípade povinný uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré mu vzniknú pri vypratani a prevzatí predmetu nájmu a pri uskladnení vypratanych vecí.
- 9.8. V prípade, že nájomca skončí nájom z dôvodov na jeho strane pred uplynutím 15-tich rokov, nemá voči prenajímateľovi žiaden nárok na úhradu vložených prostriedkov do predmetu nájmu z dôvodu zmeny stavu predmetu nájmu.
- 9.9. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy neprechádzajú automaticky na prípadného právneho nástupcu nájomcu. Môžu prejsť po súhlase prenajímateľa a podpísania Dodatku o prístupení k tejto nájomnej zmluve právny nástupcom nájomcu.

10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

10.1. **Nájomca** prehlasuje, že sa oboznámil s predmetom nájmu a s jeho stavom.

10.2. Pre doručovanie písomností pri plnení zmluvy platí, že písomnosti sa považujú za doručené potvrdením o ich prevzatí, inak ich doručením na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví zmluvy, pokiaľ zmluvná strana písomne neoznámí inú adresu na doručovanie, pričom platí, že v prípade neprevzatia doporučenej zásielky sa považuje zásielka za doručenú dňom jej odoslania.

10.3. Zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom sa riadi ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú nájomnú zmluvu (oba právne predpisy v texte zmluvy ako „zákon“); pričom záväzky podľa zmluvy majú prednosť pred ustanoveniami zákona, pokiaľ to zákon nevyklučuje.

10.4. Zmluva nadobúda platnosť jej uzavretím, tj. dňom, keď zmluvu podpísali obe zmluvné strany a účinnosť dňa, ktorý nasleduje po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

10.5. Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a že vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu.

10.6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, jedenkrát pre prenajímateľa a trikrát pre nájomcu.

V Skalitom dňa 30. 5. 2022

Obec Skalité
starosta obce: PaedDr. Jozef Cech



**Súkromná základná
umelecká škola**
Skalité-Kudlov č. 781

SZÚŠ
Ing. Macašek Vladimír