

46/1021/c

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov

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

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Mesto Trenčianske Teplice
Ul. gen. M.R. Štefánika č. 613/4
914 51 Trenčianske Teplice
zastúpené: Mgr. Zuzanou Frajkovou Ďurmekovou – primátorkou mesta
IČO: 00 312 088
DIČ: 2021080050
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Trenčín
č. ú. (IBAN): SK27 0200 0000 0000 2142 2202
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Súkromná základná umelecká škola**
Štvrť SNP 159/6
914 51 Trenčianske Teplice
Zastúpená: Mgr. Vladimírom Ďatelinkom – štatutárom
IČO: 54856591
DIČ: 2121799449
Bankové spojenie: Fio Banka
č. ú. (IBAN): SK97 8330 0000 0020 0230 7849
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej ako „zmluvné strany“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu – predmet nájmu, aby ho nájomca užíval tak, ako to vyplýva z nasledovných ustanovení tejto zmluvy.
2. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že im nie je známa skutočnosť, ktorá by obmedzovala ich budúcu zmluvnú voľnosť, alebo by tejto bránila. Účastníci tejto zmluvy zároveň prehlasujú, že im nie je známa skutočnosť, ktorá by obmedzovala alebo bránila uzatvoreniu tejto zmluvy.
3. Mestské zastupiteľstvo v Trenčianskych Tepliciach schválilo prenájom nebytových priestorov prenajímaných podľa ustanovení tejto zmluvy uznesením č. 14/III/2022 zo dňa 15.03.2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a, ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a uznesením č. 15/III/2022 zo dňa 15.03.2022.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: budova Základnej školy Andreja Bagara – nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. 2798, evidovaná Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor pre okres Trenčín, obec Trenčianske Teplice, katastrálne územie Trenčianske Teplice ako Budova Základnej školy, súpisné číslo 159/6, umiestnená na pozemkoch reg. C parcela č. 1830/5 a 1830/6 (ďalej v texte len „nehnuteľnosť“). Právny vzťah k pozemkom, na ktorých je stavba súp. č. 159 umiestnená je evidovaný na liste vlastníctva č. 1 vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor pre okres Trenčín, obec Trenčianske Teplice, katastrálne územie Trenčianske Teplice.

2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenajíma nájomcovi v nehnuteľnosti – budove Základnej

školy, súp. č. 159 na adrese Štvrť SNP, 914 51 Trenčianske Teplice nebytové priestory na I. nadzemnom podlaží, blok A, C, E o výmere 616,77 m²

(ďalej v tejto zmluve aj ako „predmet nájmu“).

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že predmet nájmu špecifikovaný v Článku II. tejto zmluvy bude nájomcom užívaný na prevádzkovanie ZUŠ pod názvom „Súkromná základná umelecká škola Trenčianske Teplice“.

Článok IV. Nájomné

1. Prenajímateľ stanovil výšku nájomného na 1,00 Euro/rok. Alikvotná časť nájomného za rok 2022 bude splatná do 15. septembra 2022.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať nájomcovi poskytovanie služieb spojených s nájmom, najmä dodávku teplej a studenej vody, odvod odpadovej vody, dodávku elektrickej energie a vykurovanie za celkovú plochu užívaného priestoru. Mesačné zálohové platby a ich výšku za poskytované služby spojené s užívaním predmetu nájmu si zmluvné strany dohodli nasledovne:

- Záloha na ústredné kúrenie + teplá voda 350,00 Eur
- Záloha na vodné a stočné 100,00 Eur
- Záloha na zrážkovú vodu 20,00 Eur
- Záloha na elektrickú energiu 80,00 Eur
- Záloha na deratizáciu 20,00 Eur

SPOLU: 570,00 Eur

Zálohové platby budú podliehať ročnému zúčtovaniu, ktoré prenajímateľ vykoná bezodkladne po obdržaní vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých služieb spojených s nájmom. Zálohové platby budú zúčtované nasledovne: dodávka tepla podľa m² prenajatých priestorov, elektrická energia podľa stavu elektromera, teplá a studená voda podľa stavu meračov. V prípade, ak v zmysle vyúčtovania zálohových platieb bude zistený nedoplatok, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi takto zistený nedoplatok bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to do 15 pracovných dní odo dňa doručenia vyúčtovania zálohových platieb, z ktorého bude tento nedoplatok vyplývať. V prípade, ak v zmysle vyúčtovania zálohových platieb bude zistený preplatok, je prenajímateľ povinný zaplatiť nájomcovi takto zistený preplatok bezhotovostne na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to do 15 pracovných dní odo dňa doručenia vyúčtovania zálohových platieb nájomcovi, z ktorého bude tento preplatok vyplývať.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté ročné nájomné na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy do 15. januára kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohové platby za poskytované služby spojené s užívaním predmetu nájmu mesačne, a to vo výške uvedenej v bode 2 tohto článku na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.

4. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného, resp. nákladov spojených s užívaním a prevádzkou predmetu nájmu tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania. Úrok z omeškania je splatný do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.

Článok V. Trvanie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú počnúc dňom 01.09.2022

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s účelom podľa tejto zmluvy. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu takým spôsobom, aby na ňom nedochádzalo ku škodám a po skončení nájomného vzťahu je povinný ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebovaniu.

2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inej fyzickej osobe alebo právnickej osobe.

3. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové platby spojené s užívaním predmetu nájmu riadne a včas.

4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie prenajatých priestorov a udržiavať v nich poriadok.

5. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať drobné opravy (do 500,- Eur) a bežnú údržbu) okrem pravidelných revízií, ktoré vyplývajú zo súčasnej platnej legislatívy SR) v prenajatých priestoroch.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, revízií a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich bezodkladné vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa na účely jeho kontroly po predchádzajúcej dohode a súhlase nájomcu a v sprievode osoby poverenej nájomcom.

8. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.), pričom nájomca je povinný vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

9. Nájomca je oprávnený požadovať voči prenajímateľovi právo na úhradu účelne vynaložených nákladov v prípade, ak sám vykoná opravu alebo údržbu na predmete nájmu, ktorú mal vykonať prenajímateľ, na potrebu ktorej bol prenajímateľ upozornený a prenajímateľ takúto opravu alebo údržbu včas a riadne nevykonával.

10. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého predmetu nájmu a zaväzuje sa pre začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

11. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

Článok VII. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať prehliadku predmetu nájmu po predchádzajúcej dohode a súhlase nájomcu a v sprievode poverenej osoby nájomcu, ako aj v sprievode iných osôb, najmä pre potreby uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu a odstránenie akejkoľvek škody, či prekážky.

2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť bez výhrady všetkým osobám, ktoré akýmkoľvek spôsobom označí nájomca právo vstupu, prechodu peši či inak, pohybu, pobytu v predmete nájmu, prípadne prejazdu, vjazdu motorovým vozidlom k predmetu nájmu.

4. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať nehnuteľnosť, v ktorej sa predmet nájmu nachádza v takom stave, aby užívanie predmetu nájmu nájomcom nebolo nijak obmedzené. Za tým účelom je povinný vykonať bezodkladne akékoľvek úpravy, opravy nehnuteľnosti, bez vykonania ktorých môže byť užívanie predmetu nájmu obmedzené, pokiaľ ho na potrebu takýchto úprav, opráv nájomca písomne upozornil, ako aj úpravy, opravy, vykonanie ktorých mu ako vlastníčkovi nehnuteľnosti ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany tejto zmluvy sa dohodli, že túto zmluvu môžu ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou za podmienok uvedených v tejto zmluve.

2. Výpoveď musí byť v písomnej forme aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná doba je 3 mesiace. Výpovedná doba začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ bude oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať, a to dňom doručenia výpovede nájomcovi z nasledovných dôvodov:

- nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platbou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s dojednanými ustanoveniami nájomnej zmluvy.

Článok IX. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

2. Zánikom tejto zmluvy sa prenajímateľ a nájomca nezaväzujú povinnosti vzájomne si vysporiadať akékoľvek záväzky vyplývajúce pre nich z tejto zmluvy, ktoré vznikli pred ukončením tejto zmluvy.

3. Akékoľvek zmeny a dodatky tejto zmluvy sa musia vykonať len so súhlasom oboch zmluvných strán, vo forme písomného dodatku, podpísaného obojstrannými stranami.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obojstrannými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade s Občianskym zákonníkom.

5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každý z rovnopisov má platnosť originálu. Prenajímateľ aj nájomca obdržia po dvoch rovnopisoch.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené s predmetom tejto zmluvy nakladať, ich zmluvná vôľa nie je ničím obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.

7. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a sú si vedomí právnych dôsledkov spojených s uzatvorením tejto zmluvy. Zároveň prehlasujú, že ich spôsobilosť na právne úkony nie je nijako obmedzená a že táto zmluva bola spísaná bez omylu, ani nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zo zmluvných, určite a zrozumiteľne.

8. Na znak súhlasu a potvrdenia, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli ju zmluvné strany tejto zmluvy na každom rovnopise vlastnoručne podpísali.

9. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že okamihom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zaniká Zmluva o uzavretí budúcej nájomnej zmluvy zo dňa 31.05.2022 uzatvorená medzi budúcim prenajímateľom – Mestom Trenčianske Teplice a budúcim nájomcom – Mgr. Vladimírom Ďatelinkom, bytom Trenčín, Hodžova 1489/39.

10. Pokiaľ by niektoré z ustanovení tejto zmluvy bolo neplatné alebo nevykonateľné, alebo ak sa stane takým v budúcnosti, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany v takom prípade vyvinú také úsilie, aby také vadné ustanovenie bezodkladne nahradili novým ustanovením, ktoré sa svojím účelom a obsahom najviac bude blížiti ustanoveniu nahradzovanému. Do doby nahradenia platí, že vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú zmluvne upravené z dôvodu neplatnosti niektorého ustanovenia tejto zmluvy, sa riadia ustanoveniami príslušných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

Trenčianske Teplice, dňa 05.09.2022

Trenčianske Teplice, dňa 05.09.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:


.....
Mesto Trenčianske Teplice
Mgr. Zuzana Frajková Ďurmeková
primátorka mesta

S
škola
717 51 Trenčianske Teplice
IČO: 54856591
.....
Súkromná základná umelecká škola
Mgr. Vladimír Ďatelinka
štatutár

