

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ust § 663 a nasl. platného Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami :

Prenajíateľ:

Názov : Obec Hradište
so sídlom: Obecný úrad Hradište č. 278, 958 54 Hradište
Meno a priezvisko štatutárneho orgánu: Mgr. Miloš Baránik
IČO: 00310468
DIČ: 2021277940
Bankové spojenie: Prima banka
Číslo účtu: IBAN SK60 5600 0000 0009 1363 9001
(ďalej ako prenajíateľ)

a

Nájomca:

Názov: Súkromná základná umelecká škola AKORD
So sídlom: Hradište 277
Meno a priezvisko štatutárneho orgánu: Vratislav Skaličan
IČO: 37922718
DIČ: 2022057829
Bankové spojenie: FIO banka
Číslo účtu: IBAN SK18 8330 0000 0021 0145 5978
(ďalej ako nájomca)
(ďalej len „zmluvné strany“)

Prenajíateľ :

Článok I. Úvodné ustanovenie

1.) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v obci Hradište a ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Partizánske, katastrálny odbor nasledovne:

Okres: Partizánske

Obec: Hradište

Katastrálne územie: **Hradište**

List vlastníctva číslo **1**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

parc. č. 440 – zastavané plochy a nádvoria

Stavby:

súpisné číslo 277 na parc. CKN č. 440 – Základná škola Hradište časť priestorov na prízemí

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

pod BLV 1 vo vlastníctve prenajíateľa v celosti

ČASŤ C: ŤARCHY

Zápis sa nevzťahuje na predmet nájmu.

(ďalej len „Predmet nájmu“)

Článok II. Predmet zmluvy

- 1.) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory špecifikované v čl. I. bod 1. tejto zmluvy t.j. Predmet nájmu na odplatné užívanie .
 - 2.) Právny úkon, ktorý činí starosta obce Mgr. Miloš Baránik, bol schválený Uznesením Obecného zastupiteľstva Hradište č. 1/2022 zo dňa 9.2.2022, ktorým bol schválený prenájom nehnuteľností podľa § 9a ods. 9 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- Uvedené uznesenie tvorí prílohu k tejto zmluve.

Článok III. Účel nájmu

- 1.) Nájomca Predmet nájmu bude užívať za účelom vykonávania vyučovacej činnosti.

Článok IV. Doba trvania nájmu

- 1.) Nájom sa dojednáva na dobu určitú, na 1 rok, od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.
- 2.) Nájomca po riadnom ukončení nájomného vzťahu má prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy na Predmet nájmu na základe znova dohodnutých podmienok nájmu s tým, že nájomca najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu oznámi prenajíateľovi svoj záujem o pokračovanie nájomného vzťahu.

Článok V. Skončenie nájmu

- 1.) Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek vzájomnou písomnou dohodou alebo jednostranne písomnou výpoveďou z dôvodov taxatívne vymenovaných v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/90 Zb. (ďalej len „citovaný zákon“).
- 2.) Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 3.) Prenajíateľ a nájomca sa výslovne dohodli, že prenajíateľ má právo od tejto zmluvy jednostranne okamžite odstúpiť z dôvodu porušenia tejto zmluvy zo strany nájomcu, ktoré porušenie spočíva hlavne:
 - v nezaplatení dohodnutého nájomného v lehote splatnosti, najneskôr do konca mesiaca za ktoré nájomné malo byť zaplatené
 - vo vykonaní stavebných úprav na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa
 - v prenechaní Predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa tretej osobe
 - v poškodzovaní Predmetu nájmu nad obvyklú mieru.
- 4.) Písomné odstúpenie od tejto zmluvy prenajíateľ doručuje nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
Účinky doručenia písomností nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede alebo písomného odstúpenia, zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie odmietne, či zmarí.

- 5.) V prípade nezaplatenia nájomného v lehote splatnosti, najneskôr do konca mesiaca za ktoré nájomné malo byť zaplatené, nájomca je povinný Predmet nájmu vyprázdniť do 10 dní odo dňa uplynutia tejto lehoty. V prípade nedodržania tejto lehoty prenajímateľ má právo vstúpiť do Predmetu nájmu a tento, po vykonaní inventarizácie za účasti tretej nezávislej osoby, vypratať a vyprázdniť, pričom všetky náklady s vyst'ahovaním hradí v plnej výške nájomca. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú vzniknutú škodu na zariadeniach nájomcu, ktoré boli z Predmetu nájmu vypratane.
- 6.) Nájom zaniká aj v prípade ak:
 - a.) zanikne Predmet nájmu;
 - b.) zanikne nájomca bez právneho nástupcu.
- 7.) Nájomca po skončení nájmu, ak nedôjde k inej dohode, v deň ukončenia nájmu odovzdá Predmet nájmu prenajímateľovi v takom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na vykonané prípadné stavebné úpravy, ktoré boli vykonané s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VI.

Výška nájomného a splatnosť nájomného

- 1.) Nájomné za Predmet nájmu bolo obecným zastupiteľstvom schválené vo výške 800 .,- euro (slovom: osemsto eur) mesačne.
- 2.) Nájomné podľa bodu 1. tohto článku je splatné vždy vopred k poslednému dňu v mesiaci, na účet prenajímateľa, číslo účtu: IBAN: SK60 5600 0000 0009 1363 9001, tým, že za obdobie od 1.1.2022 do 31.3.2022 bude zaplatená v lehote 5 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
Za termín úhrady nájomného je pre účely tejto zmluvy považovaný termín pripísania zmluvnej čiastky na účet prenajímateľa.

Článok VII.

Služby spojené s nájmom

- 1.) V cene nájomného sú zahrnuté prevádzkové náklady (služby) spojené s riadnym užívaním Predmetu nájmu, ktoré zahŕňajú:
 - a.) dodávku elektrickej energie;
 - b.) vykurovanie;
 - c.) vodné a stočné;
 - d.) odvoz komunálneho odpadu;

Článok VIII.

Poistenie majetku

- 1.) Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť uvedenú v článku I. zmluvy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu je poistená proti požiaru, živelným pohromám, poškodeniu vodou z vodovodných potrubí a poistenie bude zabezpečené i počas trvania nájomného vzťahu.
- 2.) Poistenie majetku vneseného nájomcom do prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady podľa vlastného uváženia.

Článok IX.

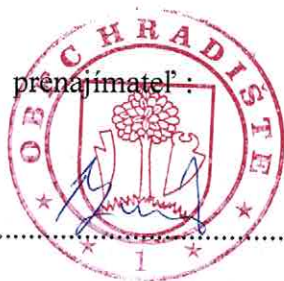
Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1.) Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a počas trvania zmluvy umožní nájomcovi a jeho klientom nerušené užívanie v súlade s nájomnou zmluvou.
- 2.) Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel a Predmet nájmu alebo jeho časť môže dať do podnájmu tretej osobe, len na základe predbežného písomného súhlasu prenajímateľa.
- 3.) Nájomca je povinný chrániť Predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím, dodržiavať platné protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších zmien a predpisov za účelom zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj povinnosti plynúce mu zo zákona č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa dodržiavať ich na vlastné náklady.
- 4.) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť povinnosti vyplývajúce z príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších zmien a predpisov.
- 5.) Nájomca je povinný zabezpečovať na svoje náklady revíziu vyhradených technických zariadení v zmysle platných predpisov, zabezpečovať bezpečnú údržbu vrátane drobných opráv (ich rozsah sa primerane riadi prílohou nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonáva Občiansky zákonník).
- 6.) Nájomca je povinný pri užívaní nebytových priestorov dbať, aby prenajímateľovi nevznikla na nich škoda. V prípade spôsobenia škody na nebytových priestoroch alebo ich súčastiach a príslušenstve a na zariadeniach uvedených v čl. II. bod 2. tejto zmluvy, nad rámec bežného opotrebenia je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škodu v plnom rozsahu. O náhrade škody platia ustanovenia §415 až §450 Občianskeho zákonníka.
- 7.) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (najneskôr do 3 dní) potrebu väčších opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ (napr. hlavné rozvody vody, kanalizácie, elektroinštalácie, fasády a pod.), inak zodpovedá za vzniknuté škody.
- 8.) Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať potrebné väčšie opravy na vlastné náklady bez zbytočného odkladu po tom, čo mu ich potrebu nájomca oznámi. Vykonanie opráv zabezpečí tak, aby nebola ohrozená ani obmedzená prevádzková činnosť nájomcu. Na odstránenie týchto závad nemá vplyv, či boli spôsobené zavineným alebo nezavineným konaním, resp. opomenutím nájomcu alebo vlastníka budovy alebo spôsobené vis major (zatekanie, poruchy na potrubiach, vo vedení a pod.).
- 9.) Nájomca je oprávnený umiestniť na vonkajších stenách budovy, v ktorej sa prenajaté nebytové priestory nachádzajú, potrebné označenia ako aj informačné tabule v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami Obce Hradište, ako i zabezpečiť súhlasné stanoviská dotknutých orgánov na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 10.) Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozhodovať o nájmomcom navrhnutých a požadovaných stavebných úpravách na Predmete nájmu, na vykonanie ktorých je potrebný jeho predchádzajúci písomný súhlas.
- 11.) Ostatné podmienky pre iné stavebné úpravy, či rekonštrukciu dohodnú zmluvné strany vždy písomne osobitnou zmluvou.
- 12.) Prenajímateľ vyhlasuje, že podľa jeho vedomia v čase podpisu tejto zmluvy neexistujú právne a technické vady, ktoré by spôsobili nemožnosť vykonávania činnosti nájomcu v prenajatých priestoroch.
- 13.) Výdavky nájomcu na úpravu priestorov realizované v zmysle bodu 11. a 12. tohto článku sa považujú za technické zhodnotenie prenajatého majetku, ktoré nájomca bude odpisovať v zmysle §28 ods. 3 Zákona č. 366/1999 Zb. o daniach z príjmov a v prípade ukončenia nájmu, nájomca nemá právo požadovať od prenajímateľa náhradu vynaložených nákladov.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

- 1.) Zmluvné strany sú si vedomí skutočnosti, že ak príde k zmene vlastníka Predmetu nájmu počas trvania zmluvy, prechádzajú všetky práva a povinnosti z nájomnej zmluvy na nového vlastníka. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že táto nájomná zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 2.) K vzniku zmluvy je potrebná dohoda o celom jej obsahu. Zmeny a doplnenia zmluvy je možné vykonať len písomnými číslovanými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
- 3.) Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/90 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich právnych predpisov platných na území SR (napr. zákon o požiarnej ochrane, zákon o reklame a pod.), ako aj všeobecne záväznými nariadeniami Obce Hradište.
- 4.) Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnocenný exemplár s platnosťou originálu.
- 5.) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnom prerokovaní, podľa svojej slobodnej vôle vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Hradišti, dňa: 02.01.2023



nájomca :

