

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade s ustanovením §9a ods.9 písm. c) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“)

(ďalej len „zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Obchodné meno:	Obec Lozorno
Sídlo:	Hlavná 1, 900 55 Lozorno
IČO:	00 304 905
Bankové spojenie:	Prima Banka
IBAN:	SK34 5600 0000 0032 0374 7001
V zastúpení:	Mgr. Ľuboš Tvrdoň, starosta
E-mail:	obec@lozorno.sk

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Obchodné meno:	Tanečná škola ASTRA
Sídlo/miesto podnikania:	
IČO:	43823505
Bankové spojenie:	
IBAN:	
V zastúpení:	
E-mail:	
Telefonický kontakt:	

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok I **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby centrum kultúry a vzdelávania, súpisné číslo 190, na pozemku parc. reg. „C“ č. 376/19, stavba evidovaná na liste vlastníctva č. 963, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Lozorno, obec Lozorno, okres Malacky (ďalej len „**budova**“). V stavbe sú umiestnené nebytové priestory bližšie špecifikované v ods.3. ako predmet nájmu.
2. Na svojom zasadnutí konanom dňa 1.2.2023 schválilo Obecné zastupiteľstvo v Lozorne uznesením č. 44 nájom predmetu nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa za podmienok, ktoré nájom podľa tejto zmluvy napĺňa.
3. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou po dobu trvania tejto zmluvy nebytový priestor – **veľká sála** (ďalej ako „**predmet nájmu**“) v časových úsekoch bližšie špecifikovaných v časovom harmonograme. Časový harmonogram je prílohou č.1 tejto zmluvy.
4. Nájomca je v rámci užívania predmetu nájmu oprávnený aj k využívaniu spoločných verejných priestorov a spoločných zariadení budovy a prístupových komunikácií k budove v rozsahu nevyhnutnom na plnenie účelu nájmu počas doby trvania nájmu.
5. Pri užívaní predmetu nájmu je Nájomca povinný dodržiavať aj podmienky nájmu a užívania nebytových priestorov v budove zverejnené na webovej stránke obce Lozorno (domový poriadok), ktoré platia aj pre zmluvný vzťah založený touto zmluvou, ak táto zmluva neupravuje niektoré podmienky alebo povinnosti inak.

Článok II **Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I tejto zmluvy za účelom jeho využitia Nájomcom na: **tanečné kurzy pre začiatočníkov a pokročilých**. Obe strany výslovne potvrdzujú, že tento účel spĺňa podmienky uznesenia Obecného zastupiteľstva v Lozorne uvedeného v čl. I ods.2.
2. Nájomca sa zaväzuje a je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel, v dohodnutom rozsahu a v dohodnutých časových rámcoch podľa časového harmonogramu.
3. Zabezpečenie všetkých povolení a súhlasov potrebných pre výkon činnosti Nájomcu v predmete nájmu je povinný si zabezpečiť Nájomca sám a na vlastné náklady. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek požadovať od Nájomcu preukázanie splnenia tejto jeho povinnosti.

Článok III Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah je dohodnutý na dobu určitú **od 6.3.2023 do 31.12.2023**.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou, alebo odstúpením od zmluvy ako to predpokladá zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov a táto zmluva.
3. Výpoveďou je možné skončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou v zmysle § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace, a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:
 - a) na Nájomcu bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, bolo začaté konkurzné konanie, bol vyhlásený konkurz resp. ak bude vyhlásenie konkurzu zamietnuté z dôvodu nedostatku majetku dlžníka, alebo ak bol podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie, resp. bola povolená reštrukturalizácia,
 - b) Nájomca porušuje svoju povinnosť ohľadom uzatvorenia alebo udržiavania platnosti poistenia podľa tejto zmluvy,
 - c) Nájomca vykoná v predmete nájmu zmeny alebo stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - d) Nájomca poruší svoju povinnosť vykonať stavebné úpravy podľa čl. VI ods. 4 tejto zmluvy,
 - e) Nájomca alebo osoby, ktorým Nájomca umožnil prístup do budovy alebo do predmetu nájmu, ho užívajú spôsobom, ktorým vzniká, alebo by mohla vzniknúť Prenajímateľovi škoda,
 - f) Nájomca spôsobí škodu na predmete nájmu vo výške presahujúcej výšku mesačného nájomného a túto škodu neodstráni ani do 15 dní odo dňa jej vzniku,
 - g) príslušný stavebný úrad vydal rozhodnutie o odstránení alebo zmene budovy, alebo o zmene určenia jej využívania a toto rozhodnutie znemožňuje užívanie predmetu nájmu, resp. užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel,
 - h) Nájomca neprevezme predmet nájmu podľa tejto zmluvy,
7. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením nezanikajú tie práva a povinnosti zmluvných strán, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení tejto zmluvy.

Článok IV

Nájomné, spôsob platby a splatnosť nájomného

1. Nájomné za predmet nájmu je dohodnuté a stanovené vo výške podľa aktuálne platného cenníka nájomného za priestory v budove (komerčné aktivity), zverejneného na webovej stránke obce Lozorno (ďalej len „Cenník“). Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeny cenníka po dobu trvania tejto zmluvy, pričom táto nadobúda účinnosť najskôr dňom jeho zverejnenia na webovej stránke obce Lozorno. Na zmenu cenníka Prenajímateľ Nájomcu upozorní vždy najneskôr pred dňom jeho účinnosti.
2. Výška platby mesačného nájomného sa stanoví podľa dohodnutého časového harmonogramu vrátane jeho korekcií realizovaných v súlade s touto zmluvou a odpočtu skutočného užívania vyhotoveného kultúrnemu mesiacu zostaveného pri zohľadnení nasledovných pravidiel:
 - a) Pri vyúčtovaní nájomného sa nezohľadní, či Nájomca predmet nájmu, ktorý mu bol k dispozícii v stanovenom čase aj skutočne užíval, pokiaľ nebude dohodnuté inak (napr. čl. VII. ods. 2).
 - b) V prípade prekročenia alebo Prenajímateľom odsúhlasenej požiadavky Nájomcu o užívania nebytových priestorov nad rámec vyhradeného času (t. j. užívania nad dohodnutý časový harmonogram pre nebytové priestory podľa čl. I, ods. 2, bod 2.1 tejto zmluvy) platí, že Nájomca je povinný uhradiť za užívanie priestorov odplatu vo výške podľa Cenníka pre komerčné aktivity a prípadne nahradiť Prenajímateľovi všetku škodu, ktorá mu vznikla prekročením vyhradeného času, najmä však a nie výlučne nemožnosťou odovzdať priestory inému Nájomcovi / užívateľovi, ktorý ich na daný čas mal kontrahované.
3. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
4. Nájomné je splatné mesačne vždy do 15 dní odo dňa Prenajímateľom vystavenej faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru za nájomné najneskôr do 20. dňa nasledujúceho mesiaca.
5. Nájomné ako aj iné platby podľa tejto zmluvy uhrádza Nájomca bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nie je na faktúre vystavenej Prenajímateľom uvedené inak.
6. Nájomné, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany Nájomcu voči Prenajímateľovi realizovaná podľa tejto zmluvy, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet Prenajímateľa.

Článok V

Služby poskytované v súvislosti s nájmom a platba za prevádzkové náklady

1. Prenajímateľ zabezpečuje plnenie nasledovných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu:
 - a) dodávku energií a médií podľa ods. 2 tohto článku,

- b) čistenie spoločných priestorov budovy a nebytových priestorov, pričom však platí, že Nájomca je povinný vykonať základné upratanie nebytového priestoru po skončení jemu vymedzenému času užívania nebytového priestoru,
 - c) prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí budovy a technických zariadení určených pre prevádzku budovy ako celku a údržbu nebytových priestorov, ktoré nie sú vo výlučnom užívaní Nájomcu, ak však potrebu údržby alebo opráv vyvolal Nájomca užívaním nebytového priestoru nad obvyklý rámec, náklady spojené s údržbou alebo opravami znáša Nájomca a je povinný ich Prenajímateľovi nahradiť.
2. Odplata za služby spojené s užívaním predmetu nájmu poskytovanými Prenajímateľom za predmet nájmu je obsiahnutá v dohodnutom nájomnom.
 3. Ak Prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s užívaním predmetu nájmu Nájomcom preukázateľné mimoriadne náklady (napr. mimoriadne výdavky na upratovanie, mimoriadne zvýšené náklady na dodávku energií alebo tepla, mimoriadne náklady na odvoz a likvidáciu odpadu a pod.) zaväzuje sa Nájomca zaplatiť ich náhradu Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.

Článok VI

Údržba, opravy, úpravy a užívanie predmetu nájmu a budovy

1. Ním vyvolanú potrebu údržby predmetu nájmu vrátane akýchkoľvek nevyhnutných alebo potrebných opráv bez ohľadu na ich povahu vykonáva v plnom rozsahu Nájomca sám na vlastné náklady.
2. Rozsah Prenajímateľom poskytovaných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je uvedený v čl. V tejto zmluvy.
3. Akékoľvek úpravy predmetu nájmu Nájomcom si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa, k žiadosti o udelenie súhlasu predloží Nájomca Prenajímateľovi príslušnú projektovú dokumentáciu a po zrealizovaní úprav potvrdí súlad predloženej projektovej dokumentácie so skutočným prevedením. Za plnenie povinností voči stavebnému úradu v súvislosti s realizovanými úpravami predmetu nájmu zodpovedá v celom rozsahu Nájomca. Nájomcovi po skončení nájmu nevzniká nárok na žiadne plnenie od Prenajímateľa v súvislosti s takýmto prípadným zvýšením hodnoty predmetu nájmu, uvedené berie Nájomca na vedomie a zaväzuje sa, že si v tejto súvislosti nebude voči Prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky. Pre prípad, že by si uplatnil akýkoľvek nárok na náhradu nákladov spojených so zvýšením hodnoty predmetu nájmu alebo tomuto nároku obdobný nárok, t. j. ak by porušil svoj záväzok podľa predchádzajúcej vety, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške uplatnenej náhrady. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať svoju prípadnú povinnosť poskytnúť Nájomcovi náhradu alebo plnenie v tu uvedenej súvislosti na povinnosť Nájomcu zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tohto odseku.

Tanečná škola ASTRA

4. Nájomca je oprávnený odpisovať ním uhradené technické zhodnotenie predmetu nájmu a Prenajímateľ vyhlasuje, že takéto technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude odpisovať vo svojom účtovníctve.
5. V prípade akejkoľvek škody na predmete nájmu, za ktorú nezodpovedá Prenajímateľ alebo ktorá nebude nahradená z poistného plnenia Prenajímateľa alebo Nájomcu, znáša Nájomca všetky náklady spojené s odstránením takejto škody, vrátane nákladov na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.
6. Nájomca je sám zodpovedný za dodržiavanie právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a na úseku ochrany pred požiarmi v predmete nájmu (s výnimkou technických zariadení inštalovaných centrálnou prevádzkou budovy) po dobu jeho užívania a je povinný plniť všetky príslušné povinnosti plynúce z platných právnych predpisov vo vzťahu k príslušným orgánom a úradným miestam.
7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, alebo umožniť užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel po celú dobu trvania nájmu v časových rozmedziach podľa dohodnutého časového harmonogramu. Akákoľvek zmena dohodnutého časového harmonogramu sa realizuje dohodou zmluvných strán, Nájomca však na zmenu nemá právny nárok. Takáto dohoda sa nepovažuje za zmenu tejto zmluvy a nevyžaduje písomnú formu.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo z dôvodu verejného záujmu alebo vážnych technickoorganizačných dôvodov obmedziť využitie predmetu nájmu na nevyhnutný čas, pričom takúto skutočnosť oznámi Nájomcovi vopred podľa možnosti a s prihliadnutím na charakter dôvodov takéhoto obmedzenia spolu s návrhom alternatívneho náhradného časového rozpisu, ku ktorému sa Prenajímateľ vyjadrí bezodkladne. Nájomcovi z tohto dôvodu nevznikajú žiadne práva na odškodnenie alebo akúkoľvek formu kompenzácie.
3. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do predmetu nájmu po dobu jeho užívania Nájomcom po dohode s Nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je Prenajímateľ oprávnený na vstup do predmetu nájmu kedykoľvek a na nevyhnutný čas, o takomto vstupe bude Prenajímateľ informovať Nájomcu bez zbytočného odkladu.
4. Umiestnenie iných označení alebo reklamných zariadení Nájomcu na alebo v budove je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlasnom vyjadrení Prenajímateľa k príslušnej žiadosti Nájomcu a za odplatu, pokiaľ nebude dohodnuté inak.

Tanečná škola ASTRA

5. Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu vzniknuté počas jeho užívania, ktoré preukázateľne spôsobil Nájomca alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú v nebytovom priestore pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho vedomím.
6. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - a) prevziať predmet nájmu vždy v čase určenom,
 - b) dbať na ochranu predmetu nájmu pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením, a udržiavať v ňom čistotu,
 - c) predmet nájmu po dobu jeho užívania riadne udržiavať,
 - d) zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu s tým, že za veci vnesené a uložené nezodpovedá Prenajímateľ, ale Nájomca,
 - e) kedykoľvek umožniť Prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly spôsobu a účelu jeho užívania za prítomnosti Nájomcu alebo ním poverenej osoby, ako aj za účelom odpočtu stavu meracích zariadení spotreby energií a médií, pokiaľ sú tieto umiestnené v predmete nájmu,
 - f) nerušiť prevádzkou v predmete nájmu ostatných užívateľov priestorov v budove, dodržiavať nočný klud od 22,00 hod. a zásady občianskeho spolužitia,
 - g) oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby ku ktorým je podľa tejto zmluvy povinný Prenajímateľ, alebo ktoré z podstaty veci a ich zakomponovania do celkového technického zabezpečenia budovy je možné riešiť len v spolupráci s Prenajímateľom, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla; v súvislosti s tým je nutné, aby Nájomca svoje zariadenia a vybavenie v predmete nájmu rozmiestnil vždy tak, aby bol umožnený prístup k radiátorom, vodovodom, elektrickým ističom, uzáverom plynu a pod.

Článok VIII

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ obvyklým a v mieste a v čase zavedeným spôsobom umožní Nájomcovi prístup do predmetu nájmu.
2. Zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nezanikajú povinnosti zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jeho základe a/alebo z neho vyplývajú.
3. Nájomca nie je oprávnený započítvať svoje pohľadávky voči Prenajímateľovi voči pohľadávkam Prenajímateľa na úhradu nájomného, platieb za prevádzkové náklady alebo akýmkoľvek iným platbám podľa tejto zmluvy, a bez predchádzajúceho písomného súhlasu k nim zriadiť záložné právo, zabezpečovací prevod práva alebo ich postúpiť na tretiu osobu.
4. Nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy Prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy v rozsahu potrebnom pre plnenie povinností a uplatňovanie práv z tejto zmluvy, a to na dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom pokiaľ nevyplýva inak z platnej právnej úpravy, súhlas Nájomcu nezaniká skôr ako budú vysporiadané všetky vzťahy, práva a povinnosti z tejto zmluvy

vyplývajúce. Nájomca je oprávnený súhlas so spracovaním osobných údajov kedykoľvek písomne odvolať.

Článok IX Doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, musia byť akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy doručené osobne, doporučenou poštou s doručenkou alebo kuriérskou službou na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo na inú zmluvnou stranou písomne oznámenú adresu.
2. Písomnosti sa budú považovať za doručené za nasledovných podmienok: (i) dňom ich prevzatia osobou oprávnenou prijímať písomnosti za adresáta, (ii) odmietnutím prevzatia písomnosti adresátom, (iii) uplynutím odbernej lehoty na prevzatie zásielky uloženej na pošte, ak adresát nebol zastihnutý, a to bez ohľadu na to, či sa adresát o uložení zásielky dozvedel alebo nie.

Článok X Prechodné a záverečné ustanovenia


1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade s osobitným predpisom. Dňom účinnosti tejto zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce zmluvy, dohody a ujednania, na základe ktorých mal Nájomca v nájme alebo užívaní predmet nájmu alebo jeho akúkoľvek časť.
2. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len písomne vo forme dodatkov a so súhlasom obidvoch zmluvných strán. Zmena časového harmonogramu uvedeného v prílohe č.1. vykonaná na žiadosť Nájomcu sú súhlasom Prenajímateľa sa nepovažuje za zmenu tejto zmluvy.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory z tejto zmluvy prednostne dohodou. Pokiaľ zmluvné strany nedospejú k dohode, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor na rozhodnutie súdu vecne, miestne a kauzálne príslušnému podľa Civilného sporového poriadku.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane jedno vyhotovenie.

Tanečná škola ASTRA

6. Prílohy:

Príloha č. 1 – časový harmonogram

Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôkladne prečítali, jeho obsahu porozumeli, že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú podpismi osôb oprávnených v mene zmluvných strán konať.

V Lozorne dňa 2.3.2023	V Lozorne dňa 2.3.2023
Obec Lozorno (Prenajímateľ)	Tanečná škola ASTRA (Nájomca)
 Mgr. Ľuboš Tvrdoň starosta obce Lozorno	 Mgr. Linda Koišová meno a priezvisko

Príloha č. 1 zmluvy o nájme nebytových priestorov: Časový harmonogram

Tanečná škola ASTRA	Nájom v Centre kultúry a vzdelávania Lozorno, Zvončínka 3	
Deň	Čas	Účel
UTOROK	19:00 - 20:00	tanečný kurz
STREDA	19:00 - 20:00	tanečný kurz
ŠTVRTOK	17:50 - 18:50	tanečný kurz

Uvedený časový harmonogram sa nevzťahuje na dni počas školských prázdnin (jarné, letné,...) a dní pracovného voľna (veľkonočné, vianočné, štátne sviatky a pod.), pokiaľ sa Nájomca s Prenajímateľom vopred nedohodne inak.