

Nájomná zmluva

ktorá uzatvorili podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov
medzi sebou:

Prenajímateľ:

Rád premonštrátov – Opátstvo Jasov

Podzámok 166/28, 044 23 Jasov

IČO: 00 587 125

IČ DPH: SK2020496456

Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a. s., pobočka Košice, č. účtu:

6604208002/1111

za Rád Premonštrátov koná: **Ambróz Martin Štrbák O. Praem.** – štatutárny zástupca

ako prenajímateľ

a

Nájomca:

Konzervatórium, Timonova 2, Košice

so sídlom : Timonova 2, 04203 Košice - mestská časť Staré Mesto

IČO : 00 162 761

DIČ : 2020762469

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, IBAN: SK9081800000007000187858

v jej mene koná : **Mgr. art. Aneta Hollá, ArtD.** – riaditeľka školy

ako nájomca

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

za týchto zmluvných podmienok

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Hlavnej ulici č. 69 v Košiciach, zapísaná na LV č. 5, k.ú. Stredné mesto, súpisné číslo 89 na parcele reg. „C“ č. 795 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 803 m² (ďalej len „budova“).
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory na I. poschodí budovy s celkovou výmerou 183,12 m², a to:
 - a) tanečný sál o výmere 103,68 m²,
 - b) kancelária o výmere 13,12 m²,
 - c) prezliakáreň o výmere 20,52 m²,
 - d) sociálne zariadenie pre mužov a ženy o výmere 9,22 m²
 - e) časť chodby a schodisko o výmere 36,58 m²označené prenajímateľom ako: Jalta 2. NP časť Hlavná – západne orientovaná (ďalej len ako „predmet nájmu“).
3. Predmet nájmu je zakreslený v situačnom pláne budovy s.č. 89, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.
4. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ ako výlučný vlastník prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu za nižšie uvedených podmienok.

II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania za účelom zabezpečenia výchovnovzdelávacej činnosti v odbore tanec a zriadenie tanečného štúdia.

Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretím osobám, s výnimkou podnájmu za účelom výchovno-vzdelávacej činnosti.

3. Nájomca je povinný platiť za užívanie predmetu nájmu bez ohľadu na to, či bol nájomcom využívaný v plnom rozsahu/nepretržite.

4. Odovzdanie predmetu nájmu bude zaznamenané formou Preberacieho protokolu, ktorý bude podpísaný na to oprávnenými zástupcami oboch Strán za ich prítomnosti v Deň odovzdania predmetu nájmu. Preberací protokol bude obsahovať poznámky Strán k stavu Predmetu Nájmu v Deň odovzdania, popis Predmetu Nájmu, zoznam inštalovaných technológií prenajímateľom. V prípade, že nedôjde k spísaniu Preberacieho protokolu, má sa za to, že Predmet nájmu bol v Deň odovzdania predmetu nájmu spôsobilý na užívanie.

5. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady získať a po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti všetky povolenia týkajúce sa činnosti nájomcu v predmete nájmu.

III.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú**, odo dňa nasledujúceho po nadobudnutí účinnosti zmluvy **do 31.07.2032**.

IV.

Nájomné, úhrada za služby a platobné podmienky

1. Na základe dohody zmluvných strán je **mesačné nájomné**, za prenájom predmetu nájmu po dohodnutú dobu nájmu stanovené na sumu **500,- EUR**. V zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je **nájom nehnuteľností oslobodený od DPH**. Vo výške mesačného nájomného nie sú zahrnuté náklady za služby (elektrina, vodné, stočné a zrážková voda, zemný plyn) spojené s nájmom. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

2. Prenajímateľ zabezpečí dodávku zemného plynu, elektrickej energie, vody s tým, že odvoz odpadu si zabezpečí nájomca. Na základe dohody zmluvných strán bude nájomca platiť úhradu za služby spojené s nájmom, a to za spotrebu elektrickej energie a zemného plynu podľa podružných meračov nainštalovaných v predmete nájmu, a to mesačne pozadu, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že za vodné, stočné a zrážkovú vodu sa bude platiť 4-krát ročne, po vystavení faktúry prenajímateľovi zo strany Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s. Interval období za ktoré VVS, a.s. približne (odchýlka 2-3 dni) vystavuje faktúry: 1. faktúra: obdobie od 21.10. do 23.01., 2. faktúra: obdobie od 24.01. do 20.04., 3. faktúra: obdobie od 21.04. do 13.07., 4. faktúra: obdobie od 14.07. do 20.10.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že k úhradám za služby spojené s nájmom bude pripočítaná aktuálna platná sadzba DPH.

4. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením mesačného nájomného a/alebo za služby spojené s nájmom, má prenajímateľ právo si voči nemu uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

5. Nájomné je splatné vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca užívania predmetu nájmu a to na bankový účet prenajímateľa, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorú sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi doručiť najneskôr k piatemu dňu daného mesiaca.

6. Úhrada za služby (spotreba elektriny, a zemného plynu) je splatná vždy do 30. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na bankový účet prenajímateľa, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorú sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi doručiť najneskôr k 20. dňu daného mesiaca. Vodné, stočné a zrážková voda bude vo faktúre za služby zahrnuté 4-krát ročne, po vystavení faktúry prenajímateľovi zo strany Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti.

7. V prípade omeškania prenajímateľa s vystavením a doručením faktúry nájomcovi sa nájomca nedostáva do omeškania s úhradou nájomného a s úhradou za služby a doba splatnosti sa predlžuje o dobu trvania omeškania prenajímateľa podľa tohto ustanovenia.

prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomcovi nájomné o rast medziročnej inflácie v % podľa zistení Štatistického úradu Slovenskej republiky o raste medziročnej inflácie v porovnaní s predchádzajúcim kalendárnym rokom; zvýšenie sa vykoná vo výške medziročného rastu inflácie, maximálne však o 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie.

9. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie nájomného podľa bodu 8 tohto článku. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. VII bod 3 písm. a) tejto zmluvy.

407
15117

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať predmet nájmu, poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť v otázkach údržby a opráv a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu,
- zaistiť, aby nájomca mohol plne a nerušene vykonávať práva týkajúce sa užívania predmetu nájmu k účelu a za podmienok stanovených v tejto zmluve,

2. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu spôsobom, ktorý nebude neprimerane zaťažovať a rušiť nájomcu. Kontrolu je prenajímateľ oprávnený vykonať iba po dohode vo vopred dohodnutom termíne s nájomcom a v sprievode nájomcu alebo nájomcom poverenej osoby. Náklady súvisiace s nehnuteľnosťou (napr. oprava a údržba budovy a jej zariadenia) idú na farchy prenajímateľa.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za materiál, tovar ani iný majetok nájomcu alebo tretích osôb, nachádzajúci sa v predmete nájmu. Nájomca si preto poistenie vecí, uložených v a na predmete nájmu musí zabezpečiť vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

4. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadné výluky a výpadky dodávok elektriny, vody a zemného plynu. Prenajímateľ bude bezodkladne informovať nájomcu v prípade, že mu takáto výluka, alebo výpadok bude vopred avizovaný zo strany dodávateľov. Prenajímateľ však nezodpovedá nájomcovi za žiadnu škodu, či ušlý zisk, ktorý by mohol nájomcovi v súvislosti s výpadkom dodávok elektriny, vody, alebo zemného plynu vzniknúť. Uvedené berie nájomca na vedomie a s takýmto dojednaním výslovne súhlasí.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:

- užívať predmet nájmu riadne, v súlade s jeho účelom a právnyimi predpismi,
- platiť nájomné, príp. iné dohodnuté platby riadne a včas,
- neprechovávať v predmete nájmu a podnájmu toxické, vysokoohrňavé, zdraviu škodlivé alebo majetok poškodzujúce veci či materiál; udržiavať priestory v hygienicky nezávadnom stave, pravidelne ich čistiť,
- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti,
- nevykonávať akékoľvek úpravy na/v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- nepremiestňovať hnutelný majetok prenajímateľa čo i len prechodne alebo trvale na iné miesto
- zabezpečiť primeraným spôsobom majetok prenajímateľa, tretích osôb pred poškodením, zničením, znehodnotením a krádežou,
- bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu alebo ohrozenie predmetu nájmu, v osobitných prípadoch uvedenú skutočnosť hlásiť aj poisťovni, resp. príslušným orgánom i inštitúciám (napr. PZ SR, Hasičský zbor).
- bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu väčšej opravy alebo údržby a umožniť

- vykonanie týchto opráv,
sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi alebo poverenému zamestnancovi prenajímateľa za účelom vykonania nevyhnutných opráv
- k) sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi alebo poverenému zamestnancovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájmu (inšpekcia),
- l) užívať predmet nájmu spôsobom, aby nedochádzalo k páchaniu priestupku, trestného činu a zabezpečiť informovanie všetkých zamestnancov o zmluvných a zákonných podmienkach nájmu/podnájmu,
- m) zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava dŕrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.

2. Nájomca prehlasuje, že si predmet nájmu pri jeho prevzatí riadne a dôkladne prezrel, oboznámil sa s jeho stavom a preberá ho v stave v akom sa nachádza. Súčasne nájomca konštatuje, že predmet nájmu nie je poškodený, zničený a je bez zjavných väd a je vhodný na dohodnutý účel nájmu, s prihliadnutím na dohodnuté opravy, ak Preberací protokol podľa článku II bod 4 neobsahuje iné.

3. **Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú nájomca spôsobí porušením svojich povinností, prehlásení a záväzkov. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi v plnej výške akúkoľvek vzniknutú, preukázanú majetkovú aj nemajetkovú škodu, ktorá vznikla prenajímateľovi alebo tretím osobám v súvislosti s konaním alebo opomenutím nájomcu alebo jeho zamestnancov a to aj v prípade ak prenechal výkon svojich povinností tretej osobe.**

VII.

Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na skončenie nájomného vzťahu založeného touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia § 9 až § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ak nie je v tejto zmluve ustanovené inak.

2. Zmluvné strany si výslovne dojednali, že Prenajímateľ môže:

jednostranne písomne odstúpiť od zmluvy pred uplynutím doby nájmu, ak:

- a) ak nájomca (alebo iné osoby užívajúce predmet nájmu na základe súhlasu nájomcu) bude užívať predmet nájmu v rozpore s podmienkami dojednanými v tejto zmluve alebo takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda, a tento stav nájomca neodstráni ani v dodatočnej primeranej lehote plynúcej odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa alebo
- b) ak bude v súvislosti s činnosťou nájomcu (alebo iných osôb užívajúcich predmet nájmu na základe súhlasu nájomcu) aspoň dvakrát v priebehu dvoch po sebe nasledujúcich mesiacov privolaná hliadka štátnej alebo mestskej polície z dôvodu nadmerného hluku, verejne pohoršujúceho správania, alebo z iných dôvodov neprijateľného správania a užívania predmetu nájmu v rozpore s podmienkami tejto zmluvy, alebo
- c) ak nájomca neuhradí nájomné a/alebo úhrady za služby do 60 dní odo dňa ich splatnosti.

3. Zmluvné strany si výslovne dojednali, že Nájomca môže:

jednostranne písomne odstúpiť od zmluvy pred uplynutím doby nájmu:

- a) podľa čl. IV. bod 9 tejto zmluvy,
- b) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- c) ak nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- d) ak prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

4. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Zmluvu je možné vypovedať vždy do 31. marca príslušného kalendárneho roka; pričom výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od 01. apríla. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia

nej zmluvnej strane. Účinky odstúpenia nastávajú na základe dohody zmluvných strán ex nunc, t.j. dňom doručenia odstúpenia nájomcovi.

5. Po ukončení vzťahu založeného touto zmluvou je nájomca povinný bezodkladne vrátiť predmet nájmu/ prenajímateľovi v pôvodnom stave v akom ho od prenajímateľa prevzal (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) a oprávnený demontovať interiérové vybavenie v/na predmete nájmu, ktorého je počas celej doby nájmu vlastníkom. Prenajímateľ a nájomca vzájomne alebo nimi poverené osoby vykonajú jeho prehliadku a o odovzdaní bude zmluvnými stranami spísaný písomný protokol s uvedením väd a poškodení predmetu nájmu.

6. Nájomca výslovne súhlasí s tým, aby prenajímateľ sám alebo pomocou tretej osoby na náklady nájomcu vypratával predmet nájmu užívaný nájomcom, umiestnil veci umiestnené v predmete nájmu na voľnú/inú plochu, a to v prípade ak tak nájomca neučiní do 30 dní po ukončení nájmu alebo po doručení výzvy prenajímateľa. Nájomca tieto náklady vypratania uhradí prenajímateľovi do 15 dní odo dňa ich vyúčtovania.

7. Ukončenie nájmu nemá vplyv na povinnosť nájomcu uhradiť dlžné nájomné alebo iné dohodnuté platby voči prenajímateľovi. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky plnenia / najmä pokuty, penále /, ktoré príslušné orgány štátnej správy alebo samosprávy vyrubili prenajímateľovi v súvislosti s porušením právnych predpisov nájomcom.

VIII.

Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany sú povinné v lehote 7 dní si písomne vzájomne oznamovať zmenu sídla, adresy pre doručovanie písomností, telefonického alebo e-mailového spojenia, zmenu osôb oprávnených konať za spoločnosť/podnikateľa, a skutočnosti majúce vplyv na plnenie povinností podľa tejto zmluvy. Každá zo zmluvných strán zabezpečí prijímanie písomností splnomocnencom v prípade ak by zásielku nemohla prevziať v sídle/miestne podnikania po dobu viac ako 10 dní.

2. Doručovať sa môže poštou, ale aj osobne do sídla/miesta podnikania, príp. zamestnancom zmluvnej strany, a to aj za prítomnosti tretej osoby – svedka. Nájomca je povinný poučiť svojich poverených zamestnancov o povinnosti prevziať písomnosti prenajímateľa určené nájomcovi.

3. Za účelom odstránenia pochybností si zmluvné strany dohodli, že v prípade doručovanie poštou sa preukázateľne odoslaná písomnosť prenajímateľa /nájomcu bude považovať za doručенú druhej zmluvnej strane okamihom prevzatia písomnosti a v prípade ak písomnosť adresát odmietne prevziať alebo v prípade ak sa písomnosť vráti odosielateľovi ako nedoručiteľná, potom písomnosť sa považuje za doručенú najneskôr na 5-ty deň od doručenia oznámenia poštového prepravcu o odmietnutí prevzatia písomnosti alebo doručenia oznámenia poštového prepravcu, že písomnosť je nedoručiteľná.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov.

2. Táto zmluva sa riadi ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.

3. Salvatorská klauzula: Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a/alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie právnych medzier sa použije právna úprava a príslušné ustanovenia, ktoré sa čo najviac približujú zmyslu a účelu tejto zmluvy.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a s odkazom na ustanovenie § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) je povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník teda nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Nájomca je povinný bezodkladne predložiť prenajímateľovi potvrdenie o zverejnení tejto zmluvy podľa predchádzajúcej vety.

5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca obdrží dve vyhotovenia.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

7. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:

- Situačný plán budovy ako príloha č. 1

8. Nájom je v súlade so súhlasom predsedu Košického samosprávneho kraj č. 2344/2023/OSK-21301 zo dňa 25.05.2023 podľa § 15 ods. 5 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja z 24.02.2020 v znení dodatkov.“

V Košiciach dňa

13. 7. 2023

Prenajímateľ

Nájomca

Rád premonštrátov-Opátstvo Jasov

Rád Premonštrátov – Opátstvo Jasov

Konzervatórium, Timonova 2, Košice