

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, podľa ustanovení zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení medzi účastníkmi :

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Hiadel'

zast. Ondrejom Snopkom, starostom obce

Hiadel' č. 68, 976 61 Hiadel'

IČO: 00313432

DIČ: 2021096000

Bankové spojenie: SK44 5600 0000 0012 1902 4001

(ďalej v texte uvádzaný ako nájomca)

a

Nájomca: Súkromná základná umelecká škola Hiadel' 14

Zast. Mgr. Art. Peter Kovács, riaditeľ SZUŠ

Hiadel' č. 14, 976 61 Hiadel'

IČO: 42316057

DIČ: 2120072141

Bankové spojenie: IBAN: SK39 1100 0000 0029 4046 5077

(ďalej v texte uvádzaný ako podnájomca)

II.

Predmet a účel zmluvy

Touto zmluvou nájomca prenecháva nájomcovi za dohodnuté nájomné na dočasné užívanie nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v budove Základnej školy s materskou školou Hiadel' so súpisným číslom 14. Uvedená nehnuteľnosť je umiestnená v zastavanom území obce Hiadel', s parcelným číslom 173 o výmere 540 m². Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva LV č.194, pre Katastrálne územie obce Hiadel', vedenom na Okresnom úrade v Banskej Bystrici, Správa katastra v Banskej Bystrici.

Ostatná identifikácia nehnuteľnosti:

- Typ stavby – budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,
- Druh a spôsob využitia pozemku – zastavané plochy a nádvorcia,
- Kód chránenej nehnuteľnosti – pamiatková rezervácia.

Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti – v objekte ZŠ s MŠ Hiadel', Hiadel' 14, 976 61 Hiadel'. Predmetné nebytové priestory tvoria nasledovné miestnosti z celkovou výmerou 62,25 m²: učebňa pre 1. stupeň ZŠ vo výmere 51 m², kancelária ZŠ vo výmere 11,25 m².

Účelom zmluvy je užívanie predmetu nájmu podnájomcom na realizáciu výučby základnou umeleckou školou

III.

Doba trvania

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 01.09.2023 do 31.12.2023.

IV.

Cena a platobné podmienky

„Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili cenu za predmet nájmu v mesačnej splátke 250,- € mesačne (slovom: dvestopäťdesiat eur) za prenajatú plochu nebytových priestorov uvedených v predmete nájomnej zmluvy.

Cena za energie bola dohodnutá v mesačnej splátke 150,- € (slovom: stopäťdesiat eur). Celková cena za predmet nájmu spolu s energiami predstavuje sumu 400,- €/mesiac (slovom: štyristo eur).

Úhrada za predmet nájmu a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa bude realizovať bankovým prevodom na účet vlastníka prenajímanej nehnuteľnosti každý mesiac, č. účtu: IBAN: SK44 5600 0000 0012 1902 4001, vedeného v Prima banke, znejúci na meno Ondrej Snopko. Platba bude uhrádzaná najneskôr do 25-teho dňa príslušného mesiaca, bez vystavovania a zasielania faktúr.

Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie. Úprava výšky nájomného sa uskutoční prostredníctvom dodatku tejto zmluvy. Nájomca oznámi takéto zvýšenie nájomného podnájomcovi písomne. Prvý krát sa takto výška nájomného môže upraviť 1. februára 2024.

V prípade omeškania platby má nájomca právo účtovať podnájomcovi úroky z omeškania platby, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Úhradou úroku z omeškania nie je dotknuté právo nájomcu na náhradu škody.“

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa :

a) Nájomca je povinný odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr dňa 01.09.2023. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu zmluvy a umožniť mu do neho prístup v čase nevyhnutnom na realizáciu výučby SZUŠ.

b) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a bežnú údržbu.

c) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie predmetu zmluvy proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Na požiadanie podnájomcu je nájomca povinný poskytnúť k nahliadnutiu poistnú zmluvu a doklady o zaplatení poistného. Škody na majetku nájomcu spôsobené podnájomcom, ktoré budú kryté poistným plnením je povinný zaplatiť nájomca (z poistného plnenia). Poistenie hnutel'ných vecí v predmete zmluvy si zabezpečí prenajímateľ vo vlastnej réžii. V prípade, že tak neučiní, nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na hnutel'ných veciach podnájomcu.

d) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s podnájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je nájomca oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi.

e) Prenajímateľ je povinný písomne informovať podnájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy, a to aspoň tri (3) mesiace pred ich plánovaným začatím.

f) Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, t'archy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu alebo objektom, alebo, že by takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že nie je mu známa právna záhada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu podnájomcom.

g) Ak by tretie osoby uplatňovali voči nájomcovi akúkoľvek pohľadávku alebo iné právo spojené s vlastníctvom predmetu zmluvy, vzniknuté počas trvania zmluvy, zaväzuje sa prenajímateľ, že zaplatí takúto pohľadávku alebo uspokojí iné právo a podnájomcovi nahradí škodu tým vzniknutú. V prípade, ak bude nájomca považovať pohľadávku tretích osôb za neoprávnenú, je povinný uplatniť voči tejto námietke všetky zákonné námietky, alebo iniciovať súdny spor, predmetom ktorého bude určenie neplatnosti resp. neexistencie pohľadávky tretích osôb.

h) Prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie predmetu nájmu hasiacimi prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov a hydrantov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu a označenie únikov smeru v predmete zmluvy a vypracovanie požiarneho poplachového smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarnu knihu). Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť, resp. určiť požiarne hliadku z radov svojich zamestnancov a zabezpečiť jej zaškolenie, a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany.

2. Práva a povinnosti nájomcu :

a) Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete zmluvy, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete zmluvy.

b) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, podnájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa. Túto prácu hradí prenajímateľ ako je to dohodnuté v Zmluve (V. Práva a povinnosti zmluvných strán, ods. 1 písm. b).

c) Pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany nájomcu vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác. Pokiaľ uvedená nemožnosť užívať predmet zmluvy bude viac ako 15 dní, považuje sa uvedené za hrubé porušenie povinnosti prenajímateľa.

d) Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

e) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

f) Nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete zmluvy svoje reklamné označenie (tabuľu).

g) Interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov, je oprávnený nájomca si vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je povinný nájomca prenajímateľa vopred informovať. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si prenajímateľ môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich.

h) Nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy.

i) Nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy prenajímateľovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi.

VI.

Ukončenie zmluvy

Táto zmluva sa ukončí uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená.

Pred uplynutím tejto doby je možné ukončiť túto zmluvu len písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpoveď musí byť písomná, riadne druhej strane doručená. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom v mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola druhej strane doručená.

Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v tejto Zmluve, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú druhá zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

VII.

Záverečné ustanovenia

Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a Občianskeho zákonníka.

Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými zmenami alebo dodatkami na základe odsúhlasenia zmluvnými stranami, podpísanými štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.

Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory, vyplývajúce z podnájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou. V prípade, že medzi stranami nedôjde k vyriešeniu sporu dohodou, môže ktorákoľvek zmluvná strana požiadať o rozhodnutie súd.


Všetky prílohy k tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

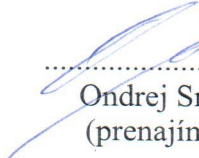
Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca dostanú po jednom rovnocennom vyhotovení.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky proti forme a obsahu tejto zmluvy, uzatvárajú ju riadne, zodpovedne, určito, jasne a slobodne, nie za nápadne nevýhodných podmienok, nie v tiesni, nie v omyle, pod tlakom, na znak čoho ju zástupcovia oboch zmluvných strán podpísali.

Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán.

V Hiadli, dňa: 01.09.2023


Mgr. Art. Peter Kovács
(nájomca)


Ondrej Snopko
(prenajímateľ)

