

# ZMLUVA O NÁJME

(v texte zmluvy o nájme ako „zmluva“)

## 1. ZMLUVNÉ STRANY

### 1.1. Obec Skalité

adresa: 023 14 Skalité č. 598

IČO: 00 314 285

Bankového účtu: ČSOB a.s.

IBAN:SK60 7500 0000 0040 2911 2119

zastúpená starostom obce PaedDr. Jozefom Cechom

ako prenajímateľ (v texte zmluvy ako „prenajímateľ“)

### 1.2. Súkromná základná umelecká škola

adresa: 023 14 Skalité Kudlov č. 781 (adresa pre zasielanie písomností)

IČO: 51097621

Bankové spojenie: ČSOB a.s.

IBAN: SK33 7500 0000 0040 3039 3587

zastúpená: Ing. Vladimírom Macáškom

ako nájomca (v texte zmluvy ako „nájomca“)

## 2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

Prenajímateľ zmluvu uzaviera podľa ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov na základe Uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Skalité č. 60/2023 zo dňa 16.6.2023 o prenájme prebytočného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Obce Skalité.

## 3. PREDMET NÁJMU

**3.1.** Predmet nájmu tvoria nebytové priestory o výmere 43,89 m<sup>2</sup>, ktoré sú graficky vyznačené v Prílohe č. 1 zmluvy a nachádzajú sa v časti poschodia budovy č.s. 781.

Budova je postavená na parcele číslo CKN 1840/18, nachádzajúca sa v katastrálnom území Skalité, evidovaná v katastri nehnuteľností Správy katastra v Čadci a zapísaná na liste vlastníctva č. 1566 (v texte zmluvy ako „predmet nájmu“).

**3.2.** Príloha č. 1 zmluvy, ktorá je uvedená v bode 3.1. zmluvy je súčasť zmluvy a s jej obsahom tvorí súčasť zmluvných záväzkov prenajímateľa a nájomcu.

## 4. ÚČEL NÁJMU

Nájomca má právo predmet nájmu užívať na vykonávanie výučby a vzdelávania, ako Súkromná základná umelecká škola (v texte zmluvy ako „účel nájmu“).

## 5. DOBA TRVANIA NÁJMU

Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú od 01.09.2023 s výpovednou lehotou 3 mesiace (v texte zmluvy ako „doba trvania nájmu“).

## 6. NÁJOMNÉ A NÁKLADY ZA POISTENIE A SLUŽBY

**6.1.** Dohodnuté nájomné za prenajaté priestory: 43,89 m<sup>2</sup> x 17,41 €/m<sup>2</sup> /rok = **764,12 €/rok**.

**6.2.** Nájomca sa zaväzuje za nájom za dobu trvania nájmu prenajímateľovi zaplatiť odplatu a zvýšené nájomné podľa bodu 6.5. (v texte zmluvy ako „nájomné“).

**6.3.** Nájomca sa zaväzuje zaplatiť pomernú časť nájmu za rok 2023 vo výške 254,70 € najneskôr do 31.10.2023.

- 6.4. Nájomné sa každý kalendárny rok zvýši od 1.1. každého kalendárneho roku o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien, ktorú oznámi ŠÚ SR (v texte ako „zvýšené nájomné“). Suma takto zvýšeného nájomného je splatná do 30 dní od jej písomného oznámenia prenajímateľom nájomcovi.
- 6.5. Nájomné uhradí nájomca bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy vo výške 1/4-tiny z nájomného, vždy do 5.dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka v roku, s výnimkami podľa bodu 6.3. zmluvy.
- 6.6. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za poistenie predmetu nájmu, ktoré vynaloží prenajímateľ, v prípade ak tieto náklady nebudú v poisťovnej zmluve dohodnuté osobitne na predmet nájmu tak ich uhradí v pomernej výške z celkových nákladov na poistenie budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu pomerom výmery podlahových plôch predmetu nájmu k podlahovým plochám celej budovy. Uvedené náklady budú splatné do 14 dní od ich fakturovania nájomcovi.
- 6.7. Dodávku elektrickej energie a vody do prenajatých nebytových priestorov si nájomca zabezpečí prostredníctvom Správcu budovy t.j. Základnou školou s MŠ Skalité Kudlov č.781. Doklad o zabezpečení dodávok médií do prenajatých nebytových priestorov je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi.
- 6.8. Ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením povinnosti zaplatiť prenajímateľovi nájomné alebo úhradu nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, má prenajímateľ právo, aby mu nájomca zaplatil zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne zo sumy, so zaplatením ktorej bol v omeškaní, ak nájomca túto dlžnú sumu nezaplatí ani v lehote 14 dní od písomnej výzvy prenajímateľa na jej zaplatenie.
- 6.9. Ak je nájomca počas trvania nájmu v omeškaní so zaplatením nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, je povinný za dobu odo dňa omeškania do zaplatenia dlžnej sumy prenajímateľovi zaplatiť úroky z omeškania vo výške, ktorá je upravená v ustanovení §-u 517 odst.2 Občianskeho zákonníka a v príslušnom vykonávacom predpise, na ktorý uvedené zákonné ustanovenie odkazuje.

## 7. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1. Nájomca má právo, aby predmet nájmu dočasne za nájomné užíval podľa podmienok zmluvy (v texte zmluvy ako „nájom“).
- 7.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu 01.09.2023.
- 7.3. Nájomca má právo predmet nájmu užívať spôsobom zodpovedajúcim povahe a určeniu predmetu nájmu podľa stavu, v ktorom sa nachádza ku dňu uzavretia zmluvy.
- 7.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má povinnosť vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla a nemá právo, ktoré by mu inak prislúchalo pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas prenajímateľovi neoznámil.
- 7.5. Nájomca je povinný vykonávať údržbu a opravy predmetu nájmu, ktorých potreba vykonania súvisí s jeho užívaním a obvyklým udržiavaním, napr. maľovanie nebytových priestorov, výmena žiaroviek, opravy zariadení určených na užívanie predmetu nájmu, upratovacie práce ap. Ako aj odstrániť všetky závady a poškodenia, vzniknuté neprimeraným užívaním prenajatých priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré s jeho súhlasom sa v prenajatých priestoroch zdržiavajú.
- 7.6. Nájomca je povinný zabezpečovať a dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné právne predpisy spojené s užívaním predmetu nájmu a za tým účelom je povinný vykonať adekvátne úkony a opatrenia, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu.

- 7.7. Zmeny na predmete nájmu, či už stavebné alebo konštrukčné zmeny je nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa a podľa podmienok, ktoré určí. Na úhradu nákladov s tým spojených alebo protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, bez ohľadu na to, či dal na ich vykonanie prenajímateľ súhlas má nájomca právo, len ak sa na to prenajímateľ písomne zaviazal.
- 7.8. Prenajímateľ má právo vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca plní povinnosti dohodnuté v zmluve.
- 7.9. Nájomca sa zaväzuje neprenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade výmeny zámkov a kľúčov na dverách jednotlivých miestností v prenajatých priestoroch je nájomca povinný po jednom kľúči odovzdať prenajímateľovi ako správcovi objektu, pričom je oprávnený požadovať ich zapečatenie.
- 7.10. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, havárie alebo živelnej udalosti. O použití rezervného kľúča je prenajímateľ povinný vyhotoviť zápis a túto skutočnosť ihneď oznámiť nájomcovi.
- 7.11. Nájomca je povinný okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu právnej formy, zmenu štatutárneho zástupcu.
- 7.12. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné straty, krádež, škody, zničenie majetku nájomcu v prenajatých priestoroch.

## 8. SKONČENIE NÁJMU

- 8.1. Nájom môže skončiť dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo za podmienok určených v zákone.
- 8.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, ak:
- 8.2.1. nájomca porušuje povinnosti, ktoré má podľa zmluvy alebo zákona
  - 8.2.2. nájomca za viac ako za jeden mesiac mešká s platením nájomného
- 8.3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť mesiacom, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola daná výpoveď.
- 8.4. V prípade výpovede zo strany prenajímateľa z dôvodu, že nájomca aj po písomnej výzve prenajímateľa, aby nájomca prestal s porušovaním povinností, ktorú má podľa zmluvy a neprestane s jej porušovaním, je výpovedná lehota 1 mesiac.
- 8.5. Po skončení je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal do nájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie; ak túto povinnosť nesplní, má prenajímateľ právo dať predmet nájmu do stavu, v ktorom ho nájomcovi odovzdal s prihliadnutím na zmenu stavu predmetu nájmu vykonanú podľa podmienok dohodnutých v bode 7.7..
- 8.6. Ak nájomca riadne nesplní povinnosť odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu po skončení nájmu, má prenajímateľ právo sám, alebo prostredníctvom poverenej osoby prevziať predmet nájmu na náklady nájomcu a za tým účelom vypratať veci z predmetu nájmu nájomcu a uskladniť ich na náklady nájomcu; nájomca je v tom prípade povinný uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré mu vzniknú pri vypratani a prevzatí predmetu nájmu a pri uskladnení vypratanych vecí.
- 8.7. V prípade, že nájomca skončí nájom z dôvodov na jeho strane, nemá voči prenajímateľovi žiaden nárok na úhradu vložených prostriedkov do predmetu nájmu z dôvodu zmeny stavu predmetu nájmu.
- 8.8. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy neprechádzajú automaticky na prípadného právneho nástupcu nájomcu. Môžu prejsť po súhlase prenajímateľa a podpísania Dodatku o pristúpení k tejto nájomnej zmluve právnym nástupcom nájomcu.

## 9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s predmetom nájmu a s jeho stavom.
- 9.2. Pre doručovanie písomností pri plnení zmluvy platí, že písomnosti sa považujú za doručené potvrdením o ich prevzatí, inak ich doručením na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví zmluvy, pokiaľ zmluvná strana písomne neoznámí inú adresu na doručovanie, pričom platí, že v prípade neprevzatia doporučenej zásielky sa považuje zásielka za doručenú dňom jej odoslania.
- 9.3. Zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom sa riadi ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú nájomnú zmluvu (oba právne predpisy v texte zmluvy ako „zákon“); pričom záväzky podľa zmluvy majú prednosť pred ustanoveniami zákona, pokiaľ to zákon nevyklučuje.
- 9.4. Zmluva nadobúda platnosť jej uzavretím, tj. dňom, keď zmluvu podpísali obe zmluvné strany a účinnosť dňa, ktorý nasleduje po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv podľa ust. zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 9.5. Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a že vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu.
- 9.6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, jedenkrát pre prenajímateľa a trikrát pre nájomcu.

V Skalitom dňa 28.8.2023

.....  
Obec Skalité  
starosta obce: PaedDr. Jozef Cech

.....  
SZUŠ  
Ing. Macašek Vladimír