

Nájomná zmluva reg. č. 2024110801

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Veľké Uherce
Sídlo: Veľké Uherce 360, 958 41 Veľké Uherce
V zastúpení: starostkou obce Lýdiou Korcovou
IČO: 00311294
DIČ: 2021266929
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK35 5600 0000 0008 0267 6010
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Súkromná základná umelecká škola Ars Akademy
Sídlo: Veľké Uherce 137, 958 41 Veľké Uherce
V zastúpení: zriaďovateľom Ing. Jurajom Valuchom
IČO: 42147107
DIČ: 2023164176
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN: SK03 0900 0000 0002 6458 5006
(ďalej len „nájomca“)

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

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Veľké Uherce, obec Veľké Uherce, okres Partizánske, a to stavby pod názvom „Kultúrny dom“, súp. č. 359, na parcele reg. „C“ č. 668/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 903 m², zapísaných v KN na LV č. 1118 vedenom na Okresnom úrade Partizánske, katastrálny odbor, v podiele 1/1.
2. Na základe žiadosti zo strany nájomcu, dohody zmluvných strán a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Veľké Uherce Článok 3 bod 2.1 písm. o a Článok 5 písm. A) bod 2 písm. C a bod 5 prenajíateľ prenecháva nájomcovi, aby za odplatu dočasne užíval časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí budovy Kultúrneho domu, súpisné číslo 359, Veľké Uherce, miestnosť o výmere 4,5 m x 2,65 m = 11,93 m², podľa situačného plánu v prílohe č.1 tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Súčasne sa dáva nájomcovi do výlučného užívania príslušné hygienické zázemie – WC - susediace s prenajímaným priestorom, ktoré je nájomca oprávnený uzamknúť.

3. K odovzdaniu a prevzatiu nebytových priestorov dôjde do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy podľa čl. XII. bod 3. tejto zmluvy, na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať ako elokované pracovisko Súkromnej základnej umeleckej školy Ars Akademy vo Veľkých Uherciach za účelom vyučovania hry na gitare.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu bude potrebný písomný súhlas prenajímateľa.

Čl. IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Čl. V. Cena nájmu

1. Výška ročného nájomného za m² vrátane energií je 25 €/m². Za mesiace júl a august, kedy nebude počas školských prázdnin vyučovanie, sa nájomné platiť nebude, teda celková výška ročného nájomného za predmet nájmu činí 248,50 € (slovom dvestoštyridsaťosem eur päťdesiat eurocentov).
2. Výška mesačného nájomného za celý predmet nájmu je 24,85 € (slovom dvadsaťštyri eur osemdesiatpäť eurocentov). Mesačné nájomné sa zaväzuje nájomca uhrádzať mesačne vopred so splatnosťou najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca (s výnimkou mesiacov júl a august) na základe tejto zmluvy, bezhotovostne na účet prenajímateľa, prípadne v hotovosti do pokladne obecného úradu. Výšku prvého nájomného, pomernú časť za mesiac november 2024, nájomca uhradí najneskôr do 30.11.2024.
3. Náklady za energie (teplo, elektrická energia a voda – vodné, stočné a zrážky) sú v cene nájmu a prenajímateľ nebude nájomcovi fakturovať energie ani ich vyúčtovať zvlášť.
4. V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Veľké Uherce, bude každoročne upravované nájomné, a to o výšku inflácie zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Vypočítaná suma valorizácie sa pripočíta k nájomnému a stáva sa základom pre výpočet nájomného pre ďalší rok.
5. Valorizácia výšky ročného nájomného sa prvýkrát uplatní v roku 2025. Valorizácia výšky ročného nájomného sa neuplatňuje v prípade, ak miera inflácie zverejnená Štatistickým úradom dosiahne zápornú hodnotu, alebo ak tak rozhodne Obecné zastupiteľstvo vo Veľkých Uherciach svojím uznesením.
6. O sume ročnej valorizácie bude nájomca informovaný písomne. Valorizované nájomné sa zaokrúhľuje na eurocenty nahor.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi prvý pracovný deň odo dňa, kedy začne plynúť doba nájmu, a to v stave, s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
4. Prenajímateľ umožní nájomcovi v prenajatých priestoroch umiestnenie vlastnej reklamy resp. označenia na budove a v budove na náklady nájomcu. Konkrétne umiestnenie označenia podlieha súhlasu prenajímateľa a nie je naň právny nárok.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou počas trvania doby nájmu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu určenú vrátane nákladov za energie.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady (napríklad výmena žiarovky a pod.).
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu prenajatého nebytových priestorov a zabezpečiť ich upratovanie, vrátane príslušného hygienického zázemia - WC.
7. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzkať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
8. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.

9. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
10. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie...), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
11. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
12. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez súhlasu nájomcu. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

Čl. VIII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody.
2. Nájomca je povinný do 3 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. IX.

Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.
2. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
3. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.

Čl. X. Zmluvné pokuty, úroky

Prenajímateľ je oprávnený žiadať od nájomcu v prípade omeškania so zaplatením ceny nájmu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy a to až do uhradenia omeškaných platieb.

Čl. XI. Skončenie nájmu

1. Spôsoby ukončenia nájmu :
 - dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou,
 - jednostranným odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať v prípade, ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platením ceny nájmu a nákladov za energie (teplo, elektrická energia, voda),
 - nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok alebo klud v prenajatom priestore a okolí,
 - došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom,
 - ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal.
3. Nájomca môže zmluvu vypovedať v prípade ak dôjde k porušeniu zmluvných podmienok zo strany prenajímateľa alebo aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a je rovnaká pre obidve strany. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
5. V prípade porušenia článku III. body 1., 2., 3. tejto zmluvy si prenajímateľ vyhradzuje právo od zmluvy jednostranne odstúpiť. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi.

Čl. XII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou. Ak zmluvné strany nedospejú k dohode, spor bude riešený na vecne a miestne príslušnom súde.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
5. Akékoľvek zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po ich vzájomnej dohode podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana dostane 1 vyhotovenie.

Príloha č. 1: Situačný plán

Vo Veľkých Uherciach, dňa *08.11.2024*

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

Úradná pečiatka obce Veľké Uherce

Ing. Juraj Valuch v. r.

Lýdia Korcová v. r.

.....
Ing. Juraj Valuch
zriaďovateľ

.....
Lýdia Korcová
starostka obce

Príloha č. 1 k Nájomnej zmluve reg. č. 2024110801

