

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

medzi

Prenajímateľ:

Obec Zlatá Baňa
Zlatá Baňa 71, 082 52
IČO: 00328031
DIČ: 2021296761
zastúpená starostom: Maroš Železník
Bank. spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.: SK96 5600 0000 0088 1133 8001

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Zriaďovateľ Súkromnej základnej umeleckej školy Zlatá Baňa 66 (ďalej len „SZUŠ“):
PaedDr. Katarína VOLČKOVÁ SLÁVIKOVÁ - VÝTVARNÝ ATELIÉR
Kendice 48, 082 01
IČO 46443983,
IČ DPH SK1045924506,
zastúpená riaditeľom SZUŠ Zlatá Baňa 66: PaedDr. Katarína Volčková Sláviková
Právna forma Súkromná základná umelecká škola Zlatá Baňa 66 (ďalej len SZUŠ): nezisková organizácia
IČO SZUŠ: 51944740
e-mail: slavik@malby.sk
mobil: +421948276477

(ďalej len "Nájomca")

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto n á j o m n ú z m l u v u:

ČI. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je **výlučným vlastníkom** v podiele 1/1 celku na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území: obec: Zlatá Baňa, ul. Zlatá Baňa, súpisné číslo 66, priestory budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výskum o rozlohe 62m² na parcele 250, zapísanej na LV č. 397. Vlastníkom parcely, na ktorej je postavená stavba so súpisným číslom 66 je Slovenská republika.

Čl. II Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva za odplatu (nájomné) Nájomcovi do užívania Predmet nájmu (ďalej len „Nájomca“) za podmienok ustanovených touto Zmluvou. Predmet nájmu sa prenája Nájomcovi za účelom uspokojovania potrieb neziskovej organizácie Súkromnej základnej umeleckej školy Zlatá Baňa 66 (ďalej len SZUS) s IČO školy 46443983. Nebytový priestor bude nájomca využívať ako vzdelávací priestor k výuke umeleckého vzdelávania vo výtvarnom odbore Súkromnej základnej umeleckej školy na základe Rozhodnutia Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky - sekcia regionálneho školstva pod Číslo: 2018/211:3-10H0 zo dňa 23.01.2018 a na základe ustanovenia § 22 odsek 2 zákona č.596/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov. Nájomca má právo spoločne s prenajíateľom používať odstavné plochy pre autá, hlavný vchod do objektu a sociálne zariadenia. Prenajatý priestor Prenajíateľom v objekte Nájomcu bude slúžiť výlučne pre potreby napĺňania cieľov umeleckého vzdelávania, a pôsobenia vo výchovno-vzdelávacom procese detí a mládeže v rozsahu platného Školského zákona č. 596/2003 Z. z..
2. Trvanie Nájmu je upravené v článku VIII. tejto Zmluvy.

Čl. III Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi v stave, v akom sa nachádza pri podpise zmluvy. Fotodokumentácia a popis nehnuteľnosti sú prílohou 1. a prílohou 2 zmluvy ako preberací protokol. Prenajíateľ zabezpečí Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami uvedenými v tejto Zmluve a platiť Prenajíateľovi za užívanie Predmetu nájmu dohodnutú odplatu.
2. Prenajíateľ je oprávnený požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom vykonania uvedeného oprávnenia Prenajíateľ oznámi Nájomcovi najneskôr dva dni pred výkonom kontroly dátum a čas výkonu kontroly, či Nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Za nedodržanie tejto povinnosti sa považuje aj opakovaná nemožnosť skontaktovať sa s Nájomcom za účelom dojednania termínu vstupu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúcej písomnej dohody s Prenajíateľom, ak by bol podnájom nad rámec čl. II Predmet zmluvy tejto zmluvy.
4. Drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza Nájomca.
5. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby nezasahoval užívaním Predmetu nájmu do práv iných osôb tak, aby to bolo v rozpore so zákonom.
6. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajíateľovi potrebu tých opráv na Predmete nájmu, ktoré má znášať Prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na Predmete nájmu sám alebo ju spôsobili tí, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu.
8. Nájomca bude vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v Predmete nájmu z písomným súhlasom Prenajíateľa tak, aby bol Predmet nájmu postupne prevádzkyschopný na účely podľa čl. II Predmet zmluvy.
9. Prenajíateľ je povinný včas odstrániť havarijné závady a poškodenia brániace riadnemu užívaniu prenajímaného priestoru alebo ohrozujúce výkon nájomcovho práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musí u prenajíateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak si právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závod, právo zanikne.

Čl. IV

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený s Predmetom nájmu disponovať.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie sú známe žiadne právne vady a podstatné faktické vady Predmetu nájmu, na ktoré by bolo potrebné osobitne upozorniť Nájomcu a zároveň prehlasuje, že Predmet nájmu prenecháva Nájomcovi v stave, v akom sa nachádza pri podpise zmluvy.
3. Nájomca prehlasuje, že pred uzavretím tejto Zmluvy vykonal obhliadku Predmetu nájmu, oboznámil sa so stavom právnym aj technickým stavom Predmetu nájmu, jeho vybavením, príslušenstvom, je mu známy stav Predmetu nájmu, nemá voči nim žiadne výhrady a námietky.
4. Zmluvné strany vyhotovia o prevzatí a odovzdaní Predmetu nájmu preberací protokol, v ktorom sa zaznamená stav Predmetu nájmu a prípadné škody. Každá zo Zmluvných strán dostane jedno vyhotovenie protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami.

Čl. V

Popis Predmetu nájmu

1. Stavba je školské zariadenie postavené na parcele registra „C“ parc. číslo 250, k.ú. Zlatá Baňa na LV č. 397 za účelom zriadenia a prevádzkovania MŠ a ZŠ.
2. Celková výmera podlahovej plochy prenajatej časti nehnuteľnosti je 62m².
3. Stavba pozostáva z tehového muriva s vonkajším zateplením celého obvodu nehnuteľnosti, na vyvýšenom podlaží, ktoré je podpivničené. Vstup do budovy je zabezpečený po protišmykových schodoch. Stavba je pokrytá sedlovou strechou. Okná sú plastové. Sociálne zariadenie a umývadla v pôvodnom stave. Podlahy sú v pôvodnom stave linoleové na chodbe a modelovni, parketové podlahy v ateliéroch a keramické dlažby v sociálnom zariadení, umyvárne a sklade.
4. Zásobovanie pitnou vodou a odkanalizovanie je riešené napojením na Verejné inžinierske siete obce Zlatá Baňa a ich úhrada bude riešená Zmluvou na dodávku vody.
5. Prenajímané odborné miesto na odber elektriny, osvetlenia a elektrického vykurovania bude riešené až na základe Nájomnej zmluvy s niektorým z distribútorov elektrickej energie.
6. Zber tuhého odpadu s pravidelným vývozom bude realizovaný na základe Zmluvy o odpadoch.
6. Stavba o rozlohe 62m² sa prenajíma nezariadená.

Čl. VI

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný počas trvania platnosti tejto Zmluvy za užívanie Predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi ročné nájomné vo výške 200€ (slovom: dvesto eur) (ďalej len „Nájomné“). Pre povinnosť platiť Nájomné nie je rozhodujúce, či Nájomca Predmet nájmu skutočne užíva, Nájomca má právo Predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom.
2. Nájomné je splatné dva krát ročne v dvoch splátkach v sume 100€ (slovom: sto eur). Prvé Nájomné je splatné k 01.09. príslušného kalendárneho roku a druhé Nájomné k 01.04 príslušného kalendárneho roku. Prvé Nájomné je splatné dňa 15.10.2018.
3. V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené a poskytované s užívaním Predmetu nájmu a jeho príslušenstva (ďalej len „Úhrady“). Úhrady spojené s užívaním Predmetu nájmu sú najmä: elektrina, voda, plyn, teplo, internet, odpad.
4. Nájomné je splatné prevodom na číslo účtu uvedené pri Prenajímateľovi na prvej strane tejto Zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť v prípade omeškania s platením Nájomného alebo Úhrad, a to za každý začatý deň omeškania.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie Úhrad 1x (jedenkrát) ročne a po skončení Nájomu najneskôr do 30 dní od jeho skončenia.
7. V prípade vyúčtovania a zistenia nedoplatku na Úhradách sa Nájomca zaväzuje tento nedoplatok Prenajímateľovi uhradiť do 30 dní od zaslania písomnej výzvy Nájomcovi.
8. V prípade vzniku preplatku sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť Nájomcovi preplatok v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Prenajímateľovi.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomné na prvý rok Nájomcovi odpustiť ako kompenzáciu nákladov investovaných do čiastočnej rekonštrukcie prenajímaného priestoru o rozlohe 62m².

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú - 10 rokov. Začiatok Nájmu bol dohodnutý na deň 01.09.2018.
2. Ak nedôjde k dohode Prenajímateľa s Nájomcom. Zmluvu je možné ukončiť len písomnou výpoveďou.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa Nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Nájomcovi doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ môže vypovedať Nájom iba z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, pričom dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom.
5. Nájomca je oprávnený vypovedať Nájom kedykoľvek bez udania dôvodu v písomnej forme. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola Prenajímateľovi doručená výpoveď.
6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy kedykoľvek, ak bol Predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa stane neskôr nespôsobilým na dohodnuté užívanie, ak sa tak stalo bez toho, že by Nájomca porušil svoju povinnosť.
7. Ak sa Nájom skončí, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu Predmetu nájmu v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá Nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k Predmetu nájmu prístup, za náhodu však nezodpovedá. Výnimku tvorí situácia kedy Nájomca na predmete nájmu vykoná stavebné úpravy s písomným súhlasom Prenajímateľa.
8. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak Nájomca Predmet nájmu po skončení Nájmu nevyprace, má Prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie Predmetu nájmu Nájomcom vo výške pôvodne dojednaného Nájomného, zvýšeného o zmluvnú pokutu vo výške 20 % z pôvodne dojednaného Nájomného, a to za každý čo i len začatý mesiac užívania Predmetu nájmu v čase po skončení Nájmu.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Na doručovanie písomnosti medzi Zmluvnými stranami sa primerane použijú ustanovenia o doručovaní aplikované v civilnom súdnom konaní.
3. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že obsahu Zmluvy porozumeli, súhlasia s jej obsahom,

túto Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, vedomí si právnych následkov svojho konania a bez nátlaku a nie za nevýhodných podmienok. Zmluvné strany svojim podpisom výslovne potvrdzujú, že všetky ustanovenia tejto Zmluvy sú výsledkom rokovania Zmluvných strán a každá zo Zmluvných strán mala možnosť obsah tejto Zmluvy ovplyvniť.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory medzi nimi vzniknuté z tohto zmluvného vzťahu sa budú prejednávať a rozhodovať všeobecnými súdmi SR.

5. Zmluva je vyhotovená v počte originálov, ktoré zodpovedajú počtu účastníkov Zmluvy.

6. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 41 Občianskeho zákonníka v platnom znení dohodli, že pokiaľ by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo neplatné alebo neúčinné alebo by bolo dotknuté zmenou právnych predpisov alebo požiadaviek štátnych orgánov, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných zmluvných ustanovení. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany dohodli na nahradení takejto zmeny ustanovenia takým novým ustanovením, ktoré by sa čo najviac priblížilo k predmetu a účelu pôvodného ustanovenia.

7. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy sa môžu robiť len v písomnej forme dodatkom k Zmluve so vzájomným súhlasom obidvoch Zmluvných strán.

V Zlatej Bani dňa 01.september 2018

prenajímateľ _____

nájomca _____

Príloha:

1. fotodokumentácia pôvodného stavu pred čiastočnou rekonštrukciou
2. fotodokumentácia stavu prenajatých priestorov ku dňu 01.09.2018
3. Zriaďovacia listina Nájomcu priestorov SZUŠ (kópia)
4. Zápisnica z obhliadky RÚVZ (kópia)