

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Obec Kračúnovce
Michal Boles, zástupca starostu obce
Kračúnovce 350, 087 01
IČO: 00 322 181
DIČ: 2020777561
Bankový účet: VÚB Giraltovce
IBAN: SK82 0200 0000 0000 0262 5522
(ďalej len „prenajíateľ“)
a

Nájomca:

Súkromná základná umelecká škola ART-SCHOOL Kračúnovce 277
Kračúnovce 277, 087 01 Giraltovce
Dušan Rohaľ, DiS.art., štatutárny zástupca
IČO: 53 005 996
DIČ: 2121273594
Bankový účet: Prima banka Slovensko a. s. , pobočka Bardejov
IBAN: SK04 5600 0000 0065 5492 1001
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa v k. ú. Kračúnovce na parcele C KN 574/1 v budove ZŠ Kračúnovce súp. č. 277, zapísanej na LV 546 na Okresnom úrade Svidník, katastrálnom odbore.
2. Prenajíateľ za nižšie uvedených podmienok prenájma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí stavby uvedenej v bode 1 tohto článku. Celková výmera prenajímaných priestorov je 114,54 m². Nebytový priestor pozostáva z miestnosti:
učebňa č. 21 o rozmeroch 3,5 x 8,3 m² = 29,05 m²
učebňa č. 36 o rozmeroch 3,5 x 8,3 m² = 29,05 m²
učebňa č. 37 o rozmeroch 3,5 x 8,3 m² = 29,05 m²
učebňa č. 38 o rozmeroch 3,3 x 8,3 m² = 27,39 m²
SPOLU: 114,54 m².
3. Nebytový priestor s nepravidelným užívaním:
miestnosť o rozmeroch 7 x 8,3 m² = 58,10 m²
miestnosť o rozmeroch 10,5 x 7,3 m² = 76,65 m²
miestnosť o rozmeroch 12 x 14 m² = 168, m²
SPOLU: 302,75 m².

4. Nebytový priestor uvedený v bode 3 článku I. sa bude prenajímať nepravidelne, nájom sa zníži o 90 %.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor využívať pre potreby ZUŠ, kde bude poskytovať výchovno-vzdelávacie a záujmové vzdelávanie žiakov.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára od 01. 10. 2020.
2. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok IV. Nájomné a úhrady spojené s nájmom

1. Výška nájomného na rok je :
 - a) 760,54 € ($114,54 \text{ m}^2 \times 6,64 \text{ €/m}^2 = 760,54 \text{ €}$),
 - b) 201,02 € ($302,75 \text{ m}^2 \times 6,64 \text{ €/m}^2 = 2 010,26 / 10 \% = 201,02 \text{ €}$).Spolu k úhrade 961,56 €, (slovom: Deväťstošesťdesiatjeden eur 56/100).
2. Nájomné a za služby spojené s nájmom podľa dohody bude splatné polročne do 10. dňa nasledujúceho mesiaca.
3. Zmena nájmu môže byť zrealizovaná formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok V. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj úhradu spojenú s nájmom. Plneniami spojenými s nájmom sú dodávky tepla na ÚK, teplo na ohrev TV a elektrická energia vo výške 888,- €/rok.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi poskytovanie služieb spojených s nájmom, najmä dodávku vody, odvod odpadovej vody, dodávku elektrickej energie a vykurovanie.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku platieb spojených s nájmom, ak došlo preukázateľne k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa.
4. Túto skutočnosť je prenajímateľ povinný oznámiť písomne bez zbytočného odkladu nájomcovi.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov po celú dobu nájmu.
2. Údržbu a hygienu spoločných priestorov a vyučovacích tried zabezpečuje prenajímateľ.

3. Prenajímateľ má právo na prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly, či priestory a v nich umiestené zariadenia, ktoré sú jeho vlastníctvom, nájomca užíva dohodnutým spôsobom.
4. Nájomca je povinný nebytové priestory a v nich umiestené zariadenia užívať obvyklým spôsobom a na svoje náklady ich primerane udržiavať, robiť drobné opravy. Udržiavať čistotu v prenajatých priestoroch a príľahlých priestoroch.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytových priestoroch a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 99.- € (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na úhradu takto vynaložených nákladov.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nebytových priestorov potreby väčších opráv a v nich umiestených zariadení, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinností vznikla. Pod väčšou opravou sa rozumie oprava, na ktorú výdavky presiahnu 99,- € v jednotlivom prípade.
7. Nájomca je povinný v prípade havárie okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam (napr. k rozvodu elektriny, plynu a pod.), ak sú umiestnené v časti prenajatých priestorov.
8. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu a za dodržiavanie príslušných hygienických, bezpečnostných a iných predpisov v prenajatých priestoroch uvedených v článku I. predmet nájmu, bod 2.
9. Nájomca je zodpovedný v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobí v nebytových priestoroch vlastnou činnosťou.
10. Nájomca nesmie uzatvoriť podnájomnú zmluvu s tretími osobami bez súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je oprávnený vykonať zmeny na prenajatých priestoroch len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov spojených s vykonanými zmenami môže nájomca od prenajímateľa požadovať len v tom prípade, ak sa na ich úhradu prenajímateľ vopred zaviazal.
12. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory a v nich umiestnené zariadenia tak, aby na nich nevznikla škoda.
13. Svoj hnutel'ny majetok v prenajatých priestoroch poistí nájomca na vlastné náklady.
14. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného v prípade, že prenajaté nebytové priestory a v nich umiestené zariadenia nemôže plnohodnotne užívať z dôvodu, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo zmluvy.
15. Nájomca po ukončení nájmu je povinný prenajaté priestory a v nich umiestnené zariadenia vrátiť v stave zodpovedajúcom dojednanému užívaniu s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže jednostranným právny úkonom kedykoľvek písomne vypovedať túto zmluvu, ak je splnený aspoň jeden z týchto dôvodov:
 - a) nájomca užíva nebytové priestory a v nich umiestené zariadenia v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca mešká s platením nájomného a za služby o viac ako jeden mesiac,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory napriek písomnému

- upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) nájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca nedodríava príslušné technické bezpečnostné normy.
3. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak je splnený aspoň jeden z týchto dôvodov:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosti, na ktoré si nebytové priestory prenajal,
 - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ nedodríava svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a zo zákona.
4. Výpovedná lehota podľa bodov 2 a 3 tohto článku je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď jednej strany doručená druhej zmluvnej strane.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenie

1. Obsah tejto zmluvy možno zmeniť len formou písomných vzájomných odsúhlasených dodatkov.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných príslušných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
4. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, každej zo zmluvných strán po jednom vyhotovení.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

Kračúnovce, 24. 09. 2020

Michal Boleš, zástupca starostu
prenajímateľ

Dušan Rohaľ, DiS.art, štatutárny zástupca
nájomca