

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Dvory nad Žitavou
Hlavné námestie 6, 941 31 Dvory nad Žitavou
IČO: 00308897
DIČ: 2021060701
v zast. Ing. Jozefom Kálazim, starostom obce
bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Nové Zámky
č. ú.: 170221-172/0200
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Základná umelecká škola
940 60 Nové Zámky, SNP 5
IČO: 37861026
DIČ: 2021604079
zastúpená: Gertrúdou Pischingerovou, riaditeľkou školy
tel. kontakt: 6460 185
(ďalej len „nájomca“)

uzatvorili podľa zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Čl. I PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ prenája nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Kultúrneho domu na adrese: Veľká komárňanská č. 1, 941 31 Dvory nad Žitavou, ktorá nehnuteľnosť je vo vlastníctve Obce Dvory nad Žitavou, na Správe katastra nehnuteľností Nové Zámky zapísaná v kat. území Dvory nad Žitavou, na LV č. 1 ako parc. č. 13 – iná budova o výmere 697 m², súpisné číslo 1202.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve prenajímateľa a odovzdáva ho nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.
3. Prenajímajú sa nebytové priestory o celkovej ploche: 148,70 m²

Čl. II ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu uvedený v čl. I ods. 3 bude nájomca využívať za účelom zabezpečenia výučby hry na klavíri a výtvarnej výchovy.
2. Nájomca prehlasuje, že je podľa právnych predpisov oprávnený vykonávať činnosti vyplývajúce z účelu nájmu.

Čl. III DOBA NÁJMU

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to od 1.3.2013 – 31.12.2013.

Čl. IV NÁJOMNÉ

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I bolo dohodnuté vo výške **1,00 Eur/rok**.
2. Nájomné je splatné vždy k 31.1. príslušného kalendárneho roka, ktoré uhradí nájomca na účet prenajímateľa vedený vo VÚB Nové Zámky číslo účtu 170 221-172/0200. Ak nájomné nebude zaplatené včas, prenajímateľ má právo od zmluvy odstúpiť.
3. Prevádzkové náklady ako sú platby za energiu, služby a ostatné platby priamo súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu bude znášať na vlastné náklady prenajímateľ.

Čl. V PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu. Pri porušení tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo cudzie osoby, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu. Podobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy.
2. Pre prípad porušenia tohto ustanovenia, pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, má prenajímateľ právo zmluvu vypovedať v jednomesačnej lehote, ktorá začína plynúť odo dňa nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov o noriem v oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
4. Všetky stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Opravy vykonáva nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania tretej fyzickej alebo právnickej osobe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžitého odstúpenia od zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.

6. Náklady na bežnú údržbu, malé opravy a doplnenia predmetu nájmu do predchádzajúceho stavu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Väčšie opravy vykonáva na vlastné náklady prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takýchto väčších opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za prípadnú škodu, ktorá vznikla z tohto titulu a pre takýto prípad sa nepoužijú ustanovenia zmluvy o nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
7. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácie, adaptácie a iných stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
8. Nájomca má právo na zľavu z nájomného pokiaľ závady, ktoré nezavinil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, nepredvídateľných udalostí (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa) alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií.
9. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si písomný súhlas.
10. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá nárok si z takéhoto titulu nárokovat' náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
11. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinností vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme nájomca písomné stanovisko do protokolu. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a prenajímateľ bude musieť predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca.
12. V prípade, že nájomca počas doby trvania nájmu a s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa použije svoje finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval v rozsahu takejto investície účtovné odpisy vo svojom účtovníctve, pokiaľ to umožňujú daňové predpisy.
13. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek bez ohlásenia vykonať počas prevádzky odbornú prehliadku predmetu nájmu, ako aj dodržiavanie zmluvných podmienok. Nájomca je povinný takúto prehliadku umožniť prenajímateľovi, ako aj osobám, ktoré určí prenajímateľ.
14. V zmysle §6 ods. 2 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších zmien a doplnkov prenajímateľ a nájomca sa dohodli na rozdelení povinností vyplývajúcich z § 4 až 9 citovaného zákona a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii nasledovne:
 - a) Prenajímateľ je povinný plniť povinnosti za účelom zabezpečenia ochrany pred požiarom (ďalej OPP) v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona v prenajatých priestoroch v zmysle § 4 písm. a, c, g, h, i, l, m, § 5 písm. a, d, f, i, j
 - b) Nájomca je povinný plniť ustanovenia v zmysle § 4 písm. d, e, g, n, § 5 písm. b, c, i, j.

Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZ a OPP.

Čl. VII SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby alebo dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou hociktorej zmluvnej strany pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede.
2. V prípade ak bude nájomca v omeškaní s vyprázdňovaním predmetu nájmu podľa čl. V ods. 12 je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného a to i za každý započatý mesiac omeškania. Nájomca je v takomto prípade povinný zaplatiť zmluvnú pokutu bez ohľadu na svoje zavinenie alebo či predmet nájmu v skutočnosti užíval.
3. Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený okamžite vypovedať túto zmluvu, s čím nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do troch dní odo dňa okamžitej výpovede.

Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na posledne známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bolo oznámená druhej zmluvnej strane alebo bola uvedená na posledných zmluvných dokladoch. Obe zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek zmeny sídla, v zložení štatutárnych zástupcov, bankového spojenia, daňových údajov a ďalších podstatných zmien oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá zmluvná strana, ktorá porušila toto ustanovenie za spôsobenú škodu druhej strane. Doručenie nájomcovi sa považuje za riadne doručené aj vtedy, ak prenajímateľ doručí písomnosť poverenému zamestnancovi nájomcu na adresu predmetu nájmu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej rozsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (§ 47a zák. č. 40/1964 v platnom znení).

6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, každý má platnosť originálu a jeden je pre každú zmluvnú stranu.

V Dvoroch nad Žitavou, dňa

Prenajímateľ: Obec Dvory nad Žitavou
zast. Ing. Jozefom Kálazim
starostom obce

PKL



Nájomca: ZUŠ Nové Zámky
zast. Gertrúdou Pischingerovou

G. Pischky

