

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 9307

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **VZOR výrobné družstvo**,
Sídlo: ul. Požiarnická 2/1354, 962 12 Detva
V mene ktorého koná: Janka Kucejová podpredseda predstavenstva družstva
a
Eva Hrošová, člen predstavenstva družstva
vzor@vzor.sk
Bankové spojenie: ČSOB a.s. pobočka Zvolen, č.ú.: 4001950655/7500
IČO: 168 238
IČ DPH: SK2020474753
Zapísaný v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Dr., vložka číslo 86/S
/ďalej len „prenajímateľ“/

Nájomca: **Súkromná základná umelecká škola**
Sídlo: **Osloboditeľov 8, 976 66 Polomka**
V mene ktorého koná: Mgr. Stanislava Skladaná, riaditeľka školy
Bankové spojenie: 2068803001/5600
IČO: 42308674
DIČ: 2023836199
/ďalej len „nájomca“/

týmto uzatvárajú v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. Zák. č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v platnom znení /ďalej len Občiansky zákonník/ a zákona č. 116/1990 o nájme a prenájme v platnom znení túto zmluvu.

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor v Dome služieb, súpisné číslo 928, nachádzajúci sa na Ul. Rázusova č. 4, 977 01 Brezno, zapísaný na LV č. 160, k. ú. Brezno, okres Brezno, ktorý sa nachádza na parcele č. 3131,3169/14 a 3781/3 a ktorého výhradným vlastníkom je prenajímateľ, pričom celková výmera nebytového priestoru je **62,30 m²** – hlavná plocha, **4,30 m²** – sociálne zariadenie.

Článok II.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.04.2022 s **jednomesačnou výpovednou lehotou**, pričom táto začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
2. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu, bude vypracovaný písomný protokol, podpísaný obidvomi zmluvnými stranami. Protokol o odovzdaní predmetu nájmu tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok III. Výška nájomného

1. Výška nájomu za užívanie prenajatých priestorov, uvedených v Čl. I. tejto zmluvy bola stanovená d o h o d o u zmluvných strán nasledovne:

- hlavná miestnosť: : 62,30m² á 44 €/m²/rok.... 2 741,20 €/rok
- sociálne zariadenia : 4,30 m² á 16,50 €/m²/rok.....70,95 €/rok

Výška nájomu za užívanie nebytových priestorov **spolu 2 812,15,- €/rok** /slovom: Dvetisícosemsto dvanásť eur a 15 eurocentov./

čo predstavuje sumu 234,34 €/mesiac.

Nájomca sa zaväzuje platiť aj náklady na prevádzku, spojené s užívaním predmetu nájmu a to zálohovo:

A. dodávka tepla a teplej vody ročne : 709,92 €, mesačne 59,16 €

B. dodávka pitnej a úžitkovej vody ročne: 64,80 €, mesačne 5,40 €

C. spotreba elektrickej energie ročne: 840,84 €, mesačne 70,07 €

Výška dohodnutej úhrady za nájomné ako aj zálohové platby za dodávku energií (teplo, voda, EE) spolu **4 158,43 €/rok, čo predstavuje sumu 368,97 €/mesiac vrátane DPH.**

Prenajímateľ je oprávnený raz ročne zvyšovať nájomné prepočítané na základe oficiálne vyhlásenej výšky inflácie Slovenským štatistickým úradom SR a to za predchádzajúci kalendárny rok a nájomca sa zaväzuje na úradu takéhoto zvýšeného nájomného.

2. Oznáme o zvýšení nájomného je prenajímateľ povinný nájomcovi oznámiť minimálne 30 dní po tom, ako bude zverejnená výška inflácie štatistickým úradom SR. Nájomca sa zaväzuje takto zvýšené nájomné uhradiť.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné spolu s nákladmi na prevádzku podľa Čl. III. ods. 1. a 2 na základe faktúry s náležitosťami daňového dokladu, vystavenej prenajímateľom. Nájomné za príslušný mesiac je splatné do 14 dní od vystavenia faktúry, najneskôr však k poslednému dňu mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Na základe odpisov energií súvisiacich s predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný predložiť nájomcovi vyúčtovanie skutočných nákladov za tieto energie a to jedenkrát ročne, najneskôr však 31.3.príslušného roku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí dohodnuté úhrady včas, má prenajímateľ podľa vlastného rozhodnutia právo fakturovať a následne nájomca na základe faktúry povinnosť uhradiť 0,03 % úrok z omeškania z dlžnej sumy a to za každý deň omeškania.
5. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady vecí, ktoré nespôsobil, nemohol predmetnú vec užívať dohodnutým spôsobom. Ak je pre tieto vady možné užívať prenajatú vec len čiastočne, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Za vytvorenie podmienok bezpečnosti a zdravia zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím nájomcu v prenajatých priestoroch, v zmysle § 9 ods. 1 Zákona NR SR č. 330/1996 zodpovedá nájomca. Súčasne sa nájomca zaväzuje, že v priestoroch, ktoré nie sú predmetom zmluvy bude dodržiavať právne a ostatné predpisy na zaistenie BOZ a PO. Okrem toho nájomca v zmysle Zákona SNR č. 314/2001 Zb. v znení neskorších predpisov zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru, zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie PO v prenajatých priestoroch v zmysle Zákona SNR č. 314/2001 Zb. v znení neskorších predpisov. Tým nie sú dotknuté ostatné povinnosti nájomcu ako právnickej osoby v zmysle Zákona SNR č. 314/2001 Zb. v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ v prenajatých priestoroch úlohy požiarnej ochrany v zmysle Zákona SNR č. 314/2001 Zb. v znení neskorších predpisov nezabezpečuje; pravidelne kontroluje plnenie

podmienok PO a BOZ zo strany nájomcu.

Nájomca zabezpečuje prevádzku, údržbu, odborné prehliadky, revízie a skúšky vyhradených technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom, v zmysle vyhlášky č. 718/2002 Z. z.

Nájomca zabezpečí dodržiavanie platnej legislatívy (zákony, vyhlášky) v oblasti životného prostredia a odpadového hospodárstva, ktorá súvisí s predmetom jeho podnikania.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na ten účel, na ktorý mu bol prenajatý, udržiavať ho v stave spôsobilom na užívanie, v prenajatých priestoroch
3. Nájomca sa zaväzuje zabrániť poškodeniu miestností a zariadenia s tým, že všetky škody spôsobené pri užívaní prenajatého priestoru odstráni na vlastné náklady. Týka sa to aj škôd, ktoré spôsobia jeho zamestnanci, resp. dodávatelia v priamej súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou.
4. Bežnú údržbu a drobné opravy do výšky 50,- Eur, súvisiace s užívaním nebytového priestoru nájomca zabezpečuje na vlastné náklady. Vybavenie prevádzkových priestorov zariadením, si zabezpečuje nájomca.
5. Zmeny a úpravy na prenajatej nehnuteľnosti je oprávnený nájomca vykonať len po písomnom súhlase prenajímateľa a po písomnej dohode o úhradách nákladov.
6. Úpravy v prenajatej časti záhrady je nájomca oprávnený vykonať len po Písomnom odsúhlasení s prenajímateľom a na svoje vlastné náklady.
7. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa prenechať užívaný priestor do podnájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť svoj majetok umiestnený počas nájmu v prenajatých priestoroch.
9. Nájomca je pri užívaní prenajatých priestorov povinný znášať určité obmedzenia, a to: pri zabezpečovaní revízie el. zariadenia a vyhradených technických zariadeniach, ktoré zabezpečuje prenajímateľ. Umožniť prenajímateľovi prístup do miestnosti, ktorá sa nachádza na spoločnej chodbe s nájomcom.
Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté priestory na vykonanie týchto činností.
Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu priestorov tvoriacich predmet nájmu a to v sprievode nájomcom poverenej osoby.
10. Nájomca po skončení nájmu odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne na zmeny vykonávané podľa písomnej dohody s prenajímateľom.
11. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s popisáním stavu bude tvoriť prílohu k zmluve o skončení nájmu.
12. Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca označil svojim obchodným menom na objekte prenajímateľa prenajatý nebytový priestor, avšak len po dohode s prenajímateľom.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu týkajúcu sa nájmu. V prípade, ak povinnosť nesplní, jedná sa o hrubé porušenie zmluvných povinností.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán
 - b/ odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu podľa § 679 ods. 1/ a 2/ Občianskeho zákonníka
 - c/ odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 679 ods. 3/ Občianskeho zákonníka
 - d/ výpoveďou zmluvných strán podľa čl. II. ods.1 tejto zmluvy.
2. Odstúpenie od zmluvy musí byť vyhotovené písomne, inak je neplatné. Jeho účinky nastávajú doručením druhej strane.

3. Nájomca vráti prenajímateľovi predmet zmluvy najneskôr prvý pracovný deň po skončení nájmu, a to v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pokiaľ sa nájomca dostane do omeškania so splnením tohto záväzku, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1 % denne z ročného nájmu prenajatého priestoru.
4. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať zmluvu okamžite ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom
 - b) užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - c) z ďalších dôvodov podľa § 9 zák. č. 116/90 Zb.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti tejto zmluvy vyplývajúce prechádzajú i na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva obsahuje kompletne a jedinečné znenie dohody, ktorá sa týka predmetu zmluvy medzi nimi. Táto zmluva je nadradená všetkým predchádzajúcim ústnym či písomným návrhom ako aj ďalšej komunikácii medzi oboma zmluvnými stranami.
3. Ostatné práve skutočnosti, ktoré nie sú touto zmluvou upravené, sa riadia platnými právnymi predpismi. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sú možné len formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
4. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, obsahu porozumeli a na dôkaz toho, že text zmluvy so všetkými jej ustanoveniami zodpovedá ich vôli potvrdzujú túto zmluvu svojimi vlastnoručnými podpismi.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú plne spôsobilé a oprávnené na vykonanie tohto právneho úkonu, úmyselne neuviedli druhú stranu do omylu, a že ustanovenia tejto zmluvy obsahujú ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu.
6. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dva exempláre.

V Detve, dňa 28.03.2022



vo

②



Protokol

o odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov

zapísaný medzi účastníkmi

prenajímateľom - odovzdávajúcim

Odovzdávajúci: **VZOR výrobné družstvo,**

Sídlo: ul. Požiarnická 2/1354, 962 12 Detva

V mene ktorého koná: Janka Kucejová, podpredseda predstavenstva družstva
a

Eva Hrošová, člen predstavenstva družstva

vzor@vzor.sk

Bankové spojenie: ČSOB a.s. pobočka Zvolen, č.ú.: 4001950655/7500

IČO: 168 238

IČ DPH: SK2020474753

Zapísaný v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Dr., vložka číslo 86/S

a

nájomcom - preberajúcim

Nájomca: **Súkromná základná umelecká škola**

Sídlo: **Osloboditeľov 8, 976 66 Polomka**

V mene ktorého koná: Mgr. Stanislava Skladaná, riaditeľka školy

Bankové spojenie: 2068803001/5600

IČO: 42308674

DIČ: 2023836199

Predmetom odovzdania boli nebytové priestory nachádzajúce sa v Brezne, na Ul. Rázusova č. 4.

V zmysle uzatvorenej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 9307 zo dňa 28.3.2022, nájomná zmluva začne plynúť dňom 01.04 2022, pričom nebytové priestory boli odovzdané nájomcovi dňa 1.4.2022

Boli odovzdané prenajímané nebytové priestory a príslušné kľúče.

Stavy elektromerov: 31 900 - domy
71 407 - domy

Brezno, dňa 1.4.2022

odovzdávajúci

preberajúci