

N á j o m n á z m l u v a č. 9/2022

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi:

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Zákamenné**
 Námestie J. Vojtaššáka 1002/12, 029 56 Zákamenné
 Zastúpená: **starostom obce Mgr. Petrom Klimčíkom**,
 IČO: 00 315 001 DIČ: 2020573984 IČ DPH: nie je platca DPH
 Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s., pobočka Námestovo
 [REDACTED]
 (ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **Súkromná základná umelecká škola**, Mláka 4, 029 01 Námestovo
 Zastúpená : **Zuzana Fernezová, DiS. art.**
 IČO: 37 981 871 DIČ: 2022241276
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
 [REDACTED]
 (ďalej len ako „nájomca“)
 (prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

II. Predmet a účel nájmu Služby spojené s nájmom

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať na dočasné užívanie nájomcovi predmet nájmu a záväzok nájomcu za to prenajímateľovi zaplatiť dohodnuté nájomné a úhradu za poskytované služby (resp. za služby spojené s nájmom).
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory bližšie popísané v bode 4 tohto článku zmluvy, ktoré sa nachádzajú sa v budove Kultúrneho domu, Ulica Jána Vojtaššáka, súpisné číslo 1060/39, ktorej vlastníkom je Obec Zákamenné. Budova je postavená na parcele C-KN č. 427/1 – zast. plochy a nádvoria o výmere 588 m², k. ú. Zákamenné, zapísanej na liste vlastníctva č. 1490, ktorý je vedený na katastrálnom odbore Okresného úradu Námestovo, okres Námestovo, obec Zákamenné (ďalej ako „nebytové priestory“).
3. Nájomca bude uvedené priestory využívať pre potreby Súkromnej Základnej umeleckej školy v Námestove, elokované pracovisko Zákamenné.
4. Nájomca je oprávnený užívať nasledovné nebytové priestory:

I. miestnosti nachádzajúce sa na 1. poschodí v starej časti budovy:

a) miestnosť – učebňa výtvarnej	25,90 m ²
b) miestnosť – učebňa huslí	15,27 m ²
c) miestnosť – učebňa teórie	23,04 m ²
d) chodba pred učebňami	6,67 m ²
e) miestnosť – učebňa akordeónu	7,31 m ²
f) miestnosť – učebňa klávesov	13,95 m ²
g) balkón – trieda č. 1	18,00 m ²
h) balkón – trieda č. 2	5,28 m ²
i) balkón - chodba	5,17 m ²

j) premietacia miestnosť	11,25 m ²
k) sklad	3,20 m ²
l) sociálne zariadenie (WC)	2,58 m ²
m) chodba	22,46 m ²
n/ vstupná chodba a schodište - podiel	40,00 m ²

II. miestnosti nachádzajúce sa na I poschodí v prístavbe budovy:

a) miestnosť - učebňa tanečnej	64,51 m ²
b) sociálne zariadenie (chodba a WC)	3,00 m ²
c) vstupná spoločná chodba	22,80 m ²

Spolu predstavuje predmet zmluvy výmeru	290,39 m²
--	-----------------------------

5. Prenajímateľ poskytne nájomcovi za úhradu tieto služby:

- a) dodávku tepla do prenajatých priestorov,
- b) upratovanie spoločných priestorov,
- c) dodávku elektrickej energie,
- d) stočné.

III. Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia Výška, splatnosť záloh za poskytované služby a spôsob ich platenia

1. Výška nájomného za nebytové priestory bola stanovená dohodou zmluvných strán na základe zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách, v znení neskorších predpisov a uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Zákamenné č.87 /2022 zo dňa 21. 10. 2022 nasledovne:

- miestnosť I. a) až m)	160,08 m ² x 12,50 €/m ²	2 001,00 €
- miestnosť II. a), b)	67,51 m ² x 12,50 €/m ²	843,88 €

Ročný nájom	2 844,88 €
--------------------	-------------------

2. Zálohová cena za poskytované služby:

a) dodávka tepla: vykurované 227,59 m ² x 17,58 €	4 001,03 €
b) upratovanie spoločných priestorov: 62,80 m ² x 11,44 €	718,43 €
c) - dodávka elektrickej energie: náklady na elektrickú energiu 360 kWh- v starej časti budovy	191,66 €
-dodávka elektrickej energie: náklady na elektrickú energiu v prístavbe KD – podľa el. merača	218,34 €
d) stočné: predpokladaná spotreba	45,86 €

Ročná záloha za služby	5 175,32 €
-------------------------------	-------------------

Celková ročná zálohová platba za nájom a služby	8 020,20 €
--	-------------------

3. Nájomca sa zaväzuje úhradu nájomného za nebytové priestory a úhradu zálohy za poskytované služby poukazovať v mesačných splátkach, vo výške **237,07 € za nájomné a 431,28 € ako zálohu za poskytované služby**, spolu sumu **668,35 €** do 15-tého dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa. Zálohové platby za poskytované služby budú vyúčtované do 31. 5. nasledujúceho roka v zmysle platných predpisov. Nedoplatok z vyúčtovania sa nájomca zaväzuje zaplatiť. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo zálohu

za poskytované služby, alebo nedoplatok z vyúčtovania záloh za poskytované služby riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania, a to 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

IV. Doba trvania nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v článku II. tejto zmluvy na dobu určitú od **01. 01. 2023 do 31. 12. 2032.**

V. Ukončenie zmluvy

Nájomnú zmluvu je možné skončiť len písomne, a to nasledovne:

- a) dohodou zmluvných strán ku dohodnutému dňu,
- b) výpoveďou z dôvodov podľa § 9 ods. 2 alebo ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, pričom výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
- c) odstúpením od zmluvy z dôvodu ustanoveného v zákone alebo dôvodu dohodnutého medzi zmluvnými stranami, ktorým je:
 - ak je nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného alebo záloh za poskytnuté služby viac ako jeden mesiac,
 - ak aj po písomnom upozornení prenajímateľa poškodzuje nebytové priestory alebo budovu, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú alebo okolité resp. príľahlé pozemky okolo budovy, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú,
 - ak zanikne oprávnenie nájomcu na vykonávanie činnosti, na ktorej účel boli nebytové priestory prenajaté,
 - ak nájomca užíva nebytové priestory na iný ako dohodnutý účel nájmu uvedený v čl. VI. bod 1 tejto zmluvy.

Ak prenajímateľ alebo nájomca odstúpi od tejto zmluvy, zmluva zaniká dňom doručenia odstúpenia.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nebytové priestory uvedené v čl. II. tejto zmluvy sa prenajímajú za účelom Súkromnej Základnej umeleckej školy v Námestove elekované pracovisko Zákamenné.
2. Nájomca je povinný starať sa o nebytové priestory spôsobom riadneho hospodára.
3. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady bežnú údržbu nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný hlásiť prenajímateľovi vzniknuté poruchy na nebytových priestoroch, v opačnom prípade zodpovedá za škody vyplývajúce z neplnenia tejto povinnosti.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v takom stave ako ich prevzal s prihliadnutím na čas zodpovedajúci opotrebeniu.
6. Akékoľvek zásahy, prestavby alebo iné úpravy nebytových priestorov sú možné len s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Náklady na opravy a údržbu, ktoré je povinný robiť prenajímateľ resp. také úpravy, ktoré vykoná nájomca so súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady, je možné po písomnej dohode, uzatvorenej pred vykonaním takýchto prác z nájmu odpočítat.
8. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o ochrane a bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany v nebytových priestoroch, najmä v zmysle ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení vyhlášky číslo 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
9. Nájomca zodpovedá za plnenie povinnosti v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., v znení neskorších predpisov a to za:

- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných a prenajatých vyhradených technických zariadení, vrátane elektroinštalácie v prenajatých nebytových priestoroch.
- 10. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie a kontroly vlastných elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.
- 11. Nájomca zodpovedá za čistotu a poriadok aj v priestore pred prenajatým nebytovým priestorom a zabezpečí nakladanie s produkovaným odpadom v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov na vlastné náklady.
- 12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov kedykoľvek, ak o to požiada.
- 13. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tejto zmluvy tretím osobám.
- 14. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ, aj bez súhlasu nájomcu, bude každoročne upravovať výšku nájmu za nebytové priestory uvedené v článku III. tejto zmluvy o 4 % nahor.
- 15. Prenajímateľ každoročne najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roka zašle nájomcovi písomné Oznámenie o úprave nájmu platné od 1.1. nasledujúceho roka, pričom nie je potrebné meniť v tejto veci túto zmluvu písomným dodatkom.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti sa budú doručovať na adresu zmluvných strán uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Kým nie je oznámená zmena adresy, je doručovanie účinné, ak sa písomnosť doručuje na adresu uvedenú v čl. I. tejto zmluvy, poprípade ak došlo k zmene adresy, na oznámenú zmenenú adresu. Písomnosti sa považujú za doručené:
 - a) dňom, kedy boli prevzaté zmluvnou stranou,
 - b) dňom, kedy bolo prevzatie odmietnuté zmluvnou stranou,
 - c) posledným dňom odbernej lehoty, v prípade, že si zmluvná strana nepreberie písomnosť v odbernej lehote, alebo dňom, kedy sa vrátila písomnosť, pretože je adresát neznámy.
2. Podpísaním zmluvy číslo 9/2022 obidvoma zmluvnými stranami stráca platnosť nájomná zmluva č. 2/2018 zo dňa 20. 08. 2018.
3. V ostatných vzťahoch, v tejto zmluve neupravených, platia všeobecné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení ako aj príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné uskutočniť len písomne, vo forme dodatkov k tejto zmluve.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory, vyplývajúce z nájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom rovnocennom vyhotovení.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
8. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením nájomnej zmluvy v jej plnom rozsahu v Centrálnom registri zmlúv.
9. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle ustanovení zákona číslo 546/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.

V Zákamennom, dňa 06. 12. 2022

V Námestove, dňa 06. 12. 2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

[REDACTED]

Obec Zákamenné
Mgr. Peter Klimčík – starosta obce

Zuzana Fernezová, DiS. Art.

SÚKROMNÁ ①
ZÁKLADNÁ UMELECKÁ ŠKOLA
MLÁKA 4, 029 01 NÁMESTOVO