

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Dolné Plachtince**
sídlo: Dolné Plachtince 95, 991 24 Dolné Plachtince
IČO: 00 319 309
zastúpená Bc. Cyrilom Bartókom, starostom obce
bankové spojenie: VÚB a.s., Veľký Krtíš
Číslo účtu IBAN: SK64 0200 0000 0000 0192 2402

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **DIVADLO ŠTEFANA KVIETIKA**
Ľ.Štúra 834/11
990 01 Veľký Krtíš
IČO: 42189195
zastúpené Mgr. Milošom Vargom, predsedom
bankové spojenie: Fio banka, a.s. Bratislava
Číslo účtu IBAN: SK73 8330 0000 0021 0109 6282

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia a predmet nájmu.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v KN Okresného úradu Veľký Krtíš – odboru katastra na LV č.338 a to priestory a stavby označené ako „iná budova“, súpisné číslo 95 nachádzajúce sa na parcele č. 454/1 a to všetko pre katastrálne územie obce Dolné Plachtince v stave CKN.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenajímať priestory, bližšie špecifikované v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy.

Článok II.

Špecifikácia predmetu nájmu

1. Prenajímateľ za podmienok ďalej dohodnutých v tejto nájomnej zmluve prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor so spoločným vchodom o celkovej výmere 191 m², nachádzajúci sa v budove kultúrneho domu na prvom nadzemnom podlaží, pozostávajúci zo spoločenskej sály, javiska, chodby za javiskom a skladu. Priestory sú vybavené elektrickou inštaláciou a plynovým kúrením.

Článok III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania činnosti občianskeho združenia, najmä kultúrno-spoločenských podujatí a divadla.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to 6 rokov. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia.

Článok V. Úhrada za nájom a za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu.

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na cene nájomného za užívanie predmetu nájmu v zmysle čl. I., bod 1 počas doby nájmu v sume **100,-Eur ročne**, slovom : jedensto eur ročne.
2. Pre včasnosť úhrad je rozhodujúci deň pripísania finančnej čiastky na účet prenajímateľa, resp. úhrada do pokladne obecného úradu. Nájomca je povinný ako VS platby uvádzať číslo zmluvy, prípadne iný VS bude nájomcovi písomne oznámený.
3. Prenajaté priestory sú v budove, ktorá má zamontované samostatné merače spotreby el. energie a plynu.
4. Náklady na energie spotrebované počas verejných podujatí s výnimkou podujatí spoluorganizovaných s obcou, budú fakturované na základe reálnej spotreby.
5. V cene nájmu **nie sú** zahrnuté upratovacie práce, tieto si nájomca zabezpečuje samostatne.

Článok VI. Ochrana osobných údajov

1. Nájomca dáva súhlas k tomu, aby všetky informácie, najmä týkajúce sa osobných údajov (ďalej iba „údaje“), ktoré poskytne prenajímateľovi v súvislosti s návrhom na uzatvorenie tejto zmluvy, boli spracované v jeho informačnom systéme v súlade so zákonom č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení.

Článok VII. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať priestor nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť, aby v tomto stave bol počas celej doby prenájmu. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav predmetu zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi riadne a nerušene užívať predmet nájmu a vykonávať činnosť v súlade s článkom III, ods. 1 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom vykonania údržby, nutných opráv a uskutočňovania kontroly elektrického vedenia a kúrenia pokiaľ je to potrebné. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia je následkov. Prenajímateľ je oprávnený využiť predmet nájmu na obecné účely po predchádzajúcej dohode s nájomcom.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na huteľnom majetku a na majetku, veciach a zariadeniach vnesených do predmetu nájmu nájomcom v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a vykonávaním činnosti nájomcom.

Článok VIII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať priestory v rozsahu a na účely podľa tejto zmluvy, a to po celú dobu nájomného vzťahu.
2. Nájomca je oprávnený využívať spoločný vchod, chodbu a sociálne zariadenia na prvom nadzemnom podlaží za primeraných podmienok podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený uzatvoriť podnájomnú zmluvu len so súhlasom prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v predmete nájmu žiadne stavebné zmeny. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie.
5. Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas so zmenami za predpokladu, že:
 - a) rozhodujúce stavebné práce ako aj práce týkajúce sa elektroinštalácií, plynoinštalácii, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi s príslušnou spôsobilosťou;
 - b) neznížia úžitkovú hodnotu predmetu nájmu;
 - c) budú realizované na náklady nájomcu;
 - d) budú realizované v súlade s platnými technickými normami.K udeleniu súhlasu musí nájomca prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány ak sú potrebné a presnú špecifikáciu zmien. V prípade, že úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom. Súhlas prenajímateľa s úpravami nezakladá prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi.
6. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek zmeny budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi tretie osoby viacej než je z charakteru a rozsahu prác nevyhnutné. Zmeny budú vykonávané výlučne podľa prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu.
7. Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená kompatibilita so zariadeniami prenajímateľa.
8. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca si uplatní vo svojom účtovníctve príslušné účtovné odpisy, zodpovedajúce hodnote prác a dodávok nájomcu v predmete zmluvy, vykonaných nájomcom na jeho náklady.
9. Zmeny v predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu a to vrátane zabudovaných technológií a spotrebičov. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
10. Nájomca si údržbu a čistenie predmetu nájmu zabezpečuje samostatne.
11. Nájomca je povinný udržiavať čistotu spoločných priestorov (chodba, WC) v rozsahu stanovenom prenajímateľom.
12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť ich vykonanie, ako aj oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastali na predmete nájmu, či už zavinením nájomcu, ako aj bez jeho vôle, a to bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikla..
13. Nájomca je povinný ihneď ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v časti „zmluvné strany“ tejto nájomnej zmluvy.

Článok IX Odovzdanie predmetu nájmu nájomcovi a jeho úpravy

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodli neskôr inak.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcovi vyhotovia **protokol**, v ktorom uvedú najmä:
 - a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi;
 - b) zoznam zariadení vo vlastníctve prenajímateľa nachádzajúcich sa na predmete nájmu a ich stav;

- c) údaj o stave na merači elektrickej energie, údaj o stave vodomera alebo na iných meračoch pokiaľ sa takéto merače na predmete nájmu nachádzajú;
 - d) potvrdenie o odovzdaní kľúčov /počet ks/ od predmetu nájmu nájomcovi,
 - e) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán;
 - f) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán;
3. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú rovnako spísať protokol o odovzdaní predmetu nájmu s porovnateľnými náležitosťami ako sú uvedené v bode 2.

Článok X. Poistenie

1. Prenajímateľ uzatvoril a po celú dobu platnosti nájomnej zmluvy bude udržiavať v platnosti poistné zmluvy, ak takéto poistenia vzhľadom na okolnosti a stav trhu a politickej situácie budú možné a pre prenajímateľa prijateľné, pričom tieto poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká
 - a) poistenie zodpovednosti prenajímateľa za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom predmetu nájmu (zahrňujúce predovšetkým prípady poškodenia majetku);
 - b) živelné poistenie predmetu nájmu vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
2. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
 - a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na predmete nájmu a v predmete nájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné);
 - b) živelné poistenie všetkého majetku nájomcu (aj zabudovaného) v predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad jeho poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
 - c) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v predmete nájmu a poistenie všetkých skiel v predmete nájmu (výklady, zrkadlá a iné sklá);
 - d) poistenie strojov.
3. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistná zmluva na majetok, uzatvorená prenajímateľom, sa nebude vzťahovať na majetok nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do predmetu nájmu alebo nie.
4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi kópie všetkých uzatvorených poistných zmlúv.
5. Nájomca i prenajímateľ sa týmto vzájomne zaväzujú neuplatňovať svoje nároky na odškodnenie voči druhej strane za straty alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takáto strata alebo škoda poškodenému uhradená z príslušnej poistnej zmluvy, uzatvorenej podľa tejto zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom.

Článok XI. Bezpečnostné opatrenia

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby bola zabezpečená ochrana predmetu nájmu a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu alebo v jeho blízkosti.
3. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane predpisov na úseku ochrany zdravia, v celom predmete nájmu a nesie za ne v plnej miere zodpovednosť.
4. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich

- uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
5. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení, nepresahujúc rámec už opatrení jestvujúcich na ochranu predmetu nájmu pred vlámaním alebo krádežou.


Článok XII. Ukončenie nájmu


1. Zmluvné strany sa dohodli, že k ukončeniu nájomného vzťahu počas doby nájmu môže dôjsť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zmluvy jednou zo zmluvných strán . V prípade výpovede od zmluvy jednou zo zmluvných strán je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s dvomi alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu,
 - b) nájomca užíva Predmetu nájmu spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca dá Predmetu nájmu do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.Doručením odstúpenia od zmluvy sa zmluvný vzťah ukončuje a to momentom dôjdenia písomného odstúpenia na adresu nájomcu.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie sa považuje zásielka aj v prípade, že si adresát písomnosti nevyzdvihne písomnosť do troch dní od uloženia poštovým úradom. Posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nezozvedel, alebo zásielka, ktorú adresát bezdôvodne odmietol prevziať.
5. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky do dňa skončenia nájmu, vrátane vystavenia a doručenia faktúry so splatnosťou do 15 dní odo dňa jeho doručenia nájomcovi.

Článok XIII. Záverečné ustanovenie

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu vykonať len písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
2. Úprava vzájomných práv a povinností sa riadi touto zmluvou a príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení (§ 5a zákona č 211/2000 Z.z.) a platnosť dňom podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane po 2 rovnopisoch.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto nájmovej zmluvy je prejavom ich skutočnej a slobodnej vôle ju vlastnoručne podpísali.

V Dolných Plachtinciach, dňa 03.08.2023


.....
Obec Dolné Plachtince
Cyril Bartók, starosta obce
prenajímateľ


.....
DIVADLO ŠTEFANA KVIETIKA
Mgr. Miloš Varga, predseda
nájomca