



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa
zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov

uzavretá medzi

Prenajímateľ : **Obec Brusno**
sídlo : Ondrejská 360/1, 976 62 Brusno
IČO: 00 313 491
v zastúpení: Ing. Igor Švec, starosta obce
Bankové spojenie: VUB, a.s.
číslo účtu v tvare IBAN: SK24 0200 0000 0000 0272 5312

(ďalej aj len "Prenajímateľ")

a

Nájomca : **Základná umelecká škola Brusno**
sídlo: Pod Dubinkou 212, 976 62 Brusno
IČO: 35677872
v zastúpení: Ľubica Czippelová, Dis. Art., riaditeľka školy

(ďalej aj len "Nájomca", spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Článok I.

Všeobecné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy dohodli na podmienkach prenechania nebytových priestorov do užívania. Prenajímateľ je v danom prípade výlučným vlastníkom predmetu nájmu špecifikovaného v čl. II. tejto Zmluvy, v dôsledku čoho uzatvára s nájomcom túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“).

Článok II.

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v *budove Domu tradičných remesiel, Ondrejská 576/42*, nachádzajúcej sa na parcele registra „C“ číslo 1133 - zapísanej na **LV č. 752** vedeného pre k.ú. Brusno, obec Brusno.
2. Prenajímateľ **prenecháva nájomcovi do nájmu** nebytové priestory nachádzajúce sa v Predmete nájmu a to menovite:

miestnosť č. 102	36,69 m ²
miestnosť č. 103	13,57 m ²
miestnosť č. 104	14,57 m ²

SPOLU : **64,83 m²**

Článok III.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva nájomcovi Predmet nájmu tak, ako je označený v čl. II. tejto Zmluvy do nájmu a zaväzuje sa plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi, a to za podmienok ďalej uvedených v tejto Zmluve.
2. Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť prenájomateľovi dohodnutú cenu nájmu vo výške a za podmienok uvedených v tejto Zmluve a plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi.



Článok IV. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory na účely výchovno - vzdelávacích aktivít.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel nájmu. Prevzatie predmetu nájmu, vrátane jeho stavu, počtu odovzdaných kľúčov a iných skutočností, ak na ich zaznamenanie bude jedna zo zmluvných strán trvať, bude zaznamenané v preberacom protokole, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. V prípade, ak bude niektorú zo zmluvných strán zastupovať splnomocnený zástupca, bude písomná plná moc tvoriť prílohu uvedeného protokolu.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu po celú dobu jeho trvania.
3. Prenajímateľ, alebo ním splnomocnená osoba, je oprávnený v sprievode nájomcu, alebo ním splnomocnenej osoby, vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve, alebo v platných právnych predpisoch. O vykonaní kontroly musí byť nájomca vopred upovedomený, minimálne však dva kalendárne dni pred plánovaným dňom kontroly. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba, je vo výnimočných prípadoch oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia nájomcu, a to najmä v prípade, ak to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav alebo iná skutočnosť, v dôsledku ktorej bezprostredne hrozí prenajímateľovi, nájomcovi alebo tretej osobe vznik škody. O takomto vstupe do predmetu nájmu musí byť nájomca upovedomený ihneď ako to bude možné.
4. Prenajímateľ na svoje náklady poistí budovu ako celok, pričom toto poistenie sa nevzťahuje na materiálové a iné zásoby, zariadenia ani hotovosť, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. Poistenie majetku prenajímateľa sa nevzťahuje ani na škody, spôsobené výkonom činnosti Nájomcu. Prenajímateľ odporúča Nájomcovi s cieľom zabezpečenia majetkových hodnôt nachádzajúcich sa v predmete nájmu uzatvoriť s poisťovňou osobitnú poistnú zmluvu.
5. Poistenie vecí, ktoré do predmetu nájmu vniesol Nájomca alebo osoby, ktoré sa tam zdržujú s jeho súhlasom, si zabezpečuje Nájomca.

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a správať sa tak, aby v/na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca je povinný akúkoľvek potrebu opravy alebo údržby Predmetu nájmu oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi prostredníctvom poverenej osoby, prípadne telefonicky na t.č.: 048/4701020 alebo e-mailom na adresu: starosta@brusno.sk. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný v prípade vzniku škody opomenutím povinnosti Nájomcu podľa tohto bodu nahradiť Prenajímateľovi náklady vynaložené Prenajímateľom na opravu alebo údržbu. Nájomca uhrádza náklady na opravy alebo údržbu Predmetu nájmu aj v prípade, že opravu alebo údržbu zavinil svojím konaním.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu alebo jeho časti a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
4. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sám, alebo spôsobili tí, ktorí sa v predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch.
6. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v/na predmete nájmu, ktoré vznikli zavineným konaním alebo opomenutím nájomcu, jeho zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu v predmete nájmu zdržujú a je povinný nahradiť prenajímateľovi takto spôsobenú škodu.



7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré vyplývajú so všeobecne záväzných technických, ekologických, bezpečnostných a protipožiarňých predpisov. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením.
8. V Predmete nájmu je zakázané fajčiť s výnimkou priestorov na to vyhradených Prenajímateľom. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie tohto zákazu aj u svojich zákazníkov.
9. Nájomca sa zaväzuje upovedomiť prenajímateľa o všetkých zmenách, ktoré boli o ňom zapísané v príslušnom registri, v ktorom je nájomca evidovaný, a to najneskôr do 15 dní odo dňa vykonania zápisu týchto zmien.

Článok VII. Stavebné a iné úpravy

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, alebo osobe ním určenej v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy ani zásahy ani iné zmeny Predmetu nájmu alebo jeho časti alebo na jeho stavebnom a technickom vybavení. V prípade potreby vykonania stavebných úprav, Nájomca vopred požiada Prenajímateľa, ktorý po ich odsúhlasení a následnej vzájomnej konzultácii vykoná dozor pri ich zhotovení. Nájomca je v prípade porušenia tejto povinnosti povinný nahradiť Prenajímateľovi všetku škodu vzniknutú takýmto nepovoleným zásahom do Predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v predmete nájmu. V takomto prípade je Nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

Článok VIII. Bezpečnostné opatrenia

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými 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.

Článok IX. Cena nájmu a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za Predmet nájmu vo výške **16,00 EUR/m² ročne**, čo predstavuje sumu **1.037,28 EUR / ročne, resp. 86,44 EUR / mesačne**, na obdobie stanovené v čl. X. tejto Zmluvy.
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté úhrady nákladov za služby spojené s užívaním priestorov, a to za dodávku **vody, odvod splaškov, elektriny a plynu, a odvoz TKO**, pričom nájomca sa zaväzuje poplatky za uvedené komodity platiť prenajímateľovi mesačne formou preddavku, okrem poplatku za odvoz TKO, ktorý bude riešený samostatnou zmluvou.

Výška preddavkov je stanovená na **110,00 EUR** mesačne nasledovne:

▪ elektrická energia	40,00 EUR
▪ vodné a stočné	30,00 EUR
▪ dodávka tepla (vykurovanie) + TÚV	40,00 EUR



3. Vyúčtovanie úhrad podľa skutočných odberov médií je Prenajímateľ povinný urobiť jedenkrát ročne v termíne do konca kalendárneho mesiaca apríl. Prípadný nedoplatok za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť najneskôr do 7 kalendárnych dní od doručenia vyúčtovania / výzvy Prenajímateľa. Rovnako aj prípadný preplatok vráti Prenajímateľ Nájomcovi najneskôr do 7 kalendárnych dní od doručenia vyúčtovania. Odpočet meracích zariadení bude Prenajímateľ uskutočňovať za prítomnosti Nájomcu, pričom Prenajímateľ oznámi Nájomcovi vykonanie kontroly minimálne dva pracovné dni vopred.
4. Nájomné a úhrady podľa čl. IX. bod. 1 a bod. 2 tejto Zmluvy, t. j. **196,44 EUR** je Nájomca povinný uhrádzať bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy do 15. dňa príslušného mesiaca. Okamihom zaplataenia sa rozumie moment reálneho pripísania peňažných prostriedkov na účet Prenajímateľa.
5. Pre prípad, že sa nájomca omešká s platbami, dohodli si zmluvné strany úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania počítaný z dlžnej sumy nájomného a úhrad.

Článok X.

Trvanie nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od **01.11.2023**.
2. Výpovedná doba sú 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Okrem horeuvedeného je možné Zmluvu ukončiť:
 - a) dohodou Zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek Zmluvnej strany bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu aj v prípade ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby,
 - c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú verejný poriadok.
5. Pre prípad výpovede zmluvy z dôvodov podľa čl. X., bod 3, je výpovedná lehota 3 mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane. Pre prípad výpovede zmluvy z dôvodov podľa čl. X., bod 3, je výpovedná lehota jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
6. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a odovzdať ho Prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu. Nájomca je povinný Predmet nájmu odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, inak vzniká Prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutých škôd, ktoré môže prenajímateľ uhradiť zo zloženého depozitu podľa článku XI. tejto Zmluvy.

Článok XI.

Depozit

1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je povinný do 7 kalendárnych dní odo dňa Uzavretia zmluvy zložiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy depozit vo výške **86,44 EUR**. Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu.
2. Depozit môže Prenajímateľ použiť výlučne na účely uvedené v tejto zmluve, a to na:
 - a) úhrady vzniknutých škôd na vybavení a zariadení Predmetu prenájmu, ktoré na Predmete prenájmu vznikli za trvania nájmu, ak nedôjde k ich dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu,
 - b) na zaplataenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a zmluvných pokút alebo úhrad spojených s užívaním Predmetu nájmu, ak nedôjde k ich dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje depozit vrátiť v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť do 7 kalendárnych dní po skončení nájmu, na bankový účet nájomcu uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy.



4. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas doby trvania nájmu.

Článok XII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Právne pomery touto Zmluvou neupravené na spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí jej neplatné ustanovenie.
3. Zmeny a dodatky k Zmluve musia mať písomnú formu a musia byť očíslované inak sú neplatné.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv..

Prílohy:

1. Pôdorysný náčrt budovy
2. Výpis uznesenia obecného zastupiteľstva
3. List vlastníctva č. 752 - čiastočný

V Brusne, dňa

V Brusne, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Igor Švec
starosta obce

.....
Ľubica Czippelová, Dis. art.
riaditeľka ZUS