

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Prenajímateľ: **Mesto Bánovce nad Bebravou**
Sídlo: Námestie Ľudovíta Štúra 1/1, 957 01 Bánovce nad Bebravou
Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok s právnou subjektivitou
IČO: 00 310 182
Registrácia: Nar. vl. SR č. 258/1996 Z.z. ktorým sa vydáva Zoznam obcí a vojenských obvodov tvoriacich jednotlivé okresy
Zastúpenie: **Základná umelecká škola Dezidera Kardoša**
Sídlo: Novomeského 3, 957 04 Bánovce nad Bebravou
Právna forma: rozpočtová organizácia s právnou subjektivitou
IČO: 36 128 457
Zastúpená: **Mgr. art. Silvestrom Lavríkom, riaditeľom školy**
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Bánovce nad Bebravou
IBAN: SK72 0200 0000 0024 0208 3856
BIC (SWIFT) kód: SUBASKBX
(ďalej len prenájomca)

Nájomca: **HLAVINA s.r.o.**
Sídlo: Sládkovičova 728/14, 957 01 Bánovce nad Bebravou
IČO: 36 328 502
Registrácia: OR OS Trenčín, odd. Sro, vl. č. 15782/R
Zastúpenie: **Ing. Viera Žáková, konateľka spoločnosti**
IBAN: SK92 0200 0000 0017 1884 9155
BIC (SWIFT) kód: SUBASKBX
(ďalej len „nájomca“)

Článok I **Predmet nájmu**

1. Na základe tejto zmluvy prenájomca prenecháva nájomcovi podľa § 720 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov do užívania nebytový priestor, ako časť nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností okresu Bánovce nad Bebravou, obce Bánovce nad Bebravou v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou na liste vlastníctva 4821 pre uvedené katastrálne územie ako stavba súp. č. 1340/1, postavená na parcele číslo 914/2 (ďalej len školská budova) v správe Základnej umeleckej školy D. Kardoša, na Ul. Novomeského 3, v Bánovciach nad Bebravou, ktorý je vo výlučnom vlastníctve prenájomcu. Výmera predmetu nájmu je 72,40 m² a je bližšie špecifikovaný v Prílohe 1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

2. V súvislosti s užívaním predmetu nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia budovy školy, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, v dohodnutom rozsahu.

Článok II

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na prezentáciu a predaj výtvarných diel a organizovanie výstav, hudobných, divadelných, osvetových a vzdelávacích podujatí.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
3. Pokiaľ na užívanie predmetu nájmu na účel podľa ods. 1 tohto článku sa bude vyžadovať akékoľvek osobitné povolenie orgánu verejnej správy (napr. vyjadrenie stavebného úradu a pod.), nájomca je povinný zabezpečiť si potrebné povolenia na vlastnú zodpovednosť, pričom prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť k obstaraniu daných povolení.
4. Nájom predmetu nájmu a výška nájomného podľa tejto zmluvy boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva Bánovce nad Bebravou č. 471, dňa 10.03.2021.

Článok III

Trvanie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na trvaní nájmu na dobu od 1. júna 2021 na dobu neurčitú.
2. Predĺžiť trvanie nájmu možno len po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok IV

Nájomné

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov určené dohodou zmluvných strán vo výške 30,- €/m²/ročne (spolu 2172,- € ročne za celý predmet nájmu, čo predstavuje sumu 181,- € mesačne). Prenajímateľ je platcom DPH.
2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné v prepočte sumu 181,- € mesačne vopred, vždy najneskôr do 25. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho obdobiu, za ktoré sa platí nájomné, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. V rokoch nasledujúcich po dni uzatvorenia tejto zmluvy, prípadne jej doplnku, sa cena nájomného, platná v predchádzajúcom roku, zvyšuje percentom ročnej miery inflácie, publikovaným Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 31. decembru predchádzajúceho roku. Takto určená cena sa zaokrúhľuje na celé eurá nahor a je platnou cenou na príslušný kalendárny rok s účinnosťou od 1. januára príslušného roku v ktorom sa nájomné upravuje.
4. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok

z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok V

Cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi poskytovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu, vrátane dodávky elektriny, plynu, vody, resp. iných energií a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateli mesačné zálohové platby za uvedené služby, a to od prevzatia predmetu nájmu (čl. VI) vo výške 35,- Eur za kalendárny mesiac.
2. Nájomca je povinný uhrádzať mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu mesačne vopred, a to v lehote a spôsobom, akým uhrádza nájomné (čl. IV ods. 2.).
3. Skutočná výška plnení spojených s užívaním predmetu nájmu bude určená na základe ročného vyúčtovania skutočných nákladov vynaložených na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „ročné vyúčtovanie“). V prípade, ak na základe ročného vyúčtovania vznikne nedoplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, nájomca sa zaväzuje prenájomateli uhradiť sumu nedoplatku najneskôr v lehote najbližšie splatného nájomného. V prípade, ak na základe ročného vyúčtovania vznikne preplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, prenájomateľ je povinný sumu preplatku uhradiť nájomcovi bezhotovostným prevodom na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. sumu preplatku započítať na najbližšie splatné nájomné.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje na žiadosť nájomcu predložiť k nahliadnutiu ročné vyúčtovanie, resp. zálohové faktúry od dodávateľov služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok VI

Odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi do držby predmet nájmu pri vzniku nájmu podľa tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
2. V odovzdávacom protokole sa uvedie najmä stav meračov, stav predmetu nájmu, vrátane prípadných existujúcich väd na predmete nájmu.
3. Odovzdávací protokol sa spíše aj pri skončení nájmu.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s účelom nájmu dohodnutým touto zmluvou (čl. II ods. 1), pričom vyhlasuje, že prevzal predmet nájmu v stave plne spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na základe oznámenia nájomcu bez zbytočného odkladu odstrániť všetky závady, ktoré by bránili dohodnutému účelu užívania predmetu nájmu.

3. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať malé opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu.
4. Opravy a údržbu, ktoré nie sú bežnou údržbou alebo malou opravou zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady. Potrebu týchto opráv a údržby je nájomca povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi a tieto opravy prenajímateľovi umožniť. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu. Ak prenajímateľ nevykoná potrebné opravy, môže ich vykonať nájomca sám a primerané a nevyhnutné náklady s tým spojené je prenajímateľ nájomcovi povinný uhradiť bez zbytočného odkladu.
5. Nájomca je oprávnený zariadiť predmet nájmu vlastným nábytkom a zariadením, zodpovedajúcim účelu nájmu a pri rešpektovaní platných právnych predpisov a noriem, regulujúcich najmä hygienické predpisy, alebo predpisy na umiestnenie a používanie rôznych druhov zariadení (napr. elektrospotrebiče a pod).
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Iné ako stavebné úpravy smie nájomca vykonávať na predmete nájmu len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný platiť dohodnuté nájomné v lehote a spôsobom podľa článku IV a mesačné zálohové platby v lehote a spôsobom podľa článku V tejto zmluvy.
9. Ak nájomca nemôže predmet nájmu alebo jeho časť užívať preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené všeobecne záväzným právnym predpisom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného v závislosti od trvania nemožnosti užívať predmet nájmu. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u prenajímateľa najneskôr do 3 mesiacov od jeho vzniku, inak tento nárok zaniká. V prípade riadneho uplatnenia nároku na zľavu nárok trvá do odstránenia dôvodu jeho vzniku. Nárok na zľavu z nájomného nájomca nemá v prípade nesplnenia povinnosti podľa ods. 4 tohto článku.
10. Nájomca je povinný správať sa počas užívania predmetu nájmu tak, aby jeho konaním nedošlo k akémukoľvek poškodzovaniu majetku prenajímateľa alebo škodám na predmete nájmu.
11. Za škodu spôsobenú nájomcom a inými osobami v súvislosti s činnosťou nájomcu v predmete nájmu a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa tiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebovania v plnom rozsahu. Nájomca môže zabezpečiť do desiatich pracovných dní opravu poškodeného zariadenia uvedením do pôvodného stavu na vlastné náklady. Ak opravu nezabezpečí nájomca, zabezpečí opravu prenajímateľ na náklady nájomcu. Ak nebude oprava možná, zaplatí nájomca škodu v plnom rozsahu v aktuálnych nadobúdacích cenách za predmetné zariadenie.
12. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu vráti predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebovaniu a so stavebnými úpravami, ktoré boli vykonané na umožnenie prevádzky priestorov.
13. Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi umožní bezodplatne využívať prenajímané priestory na účely určené v predmete tejto nájomnej zmluvy a to maximálne 10x za kalendárny rok. Každé takéto využitie musí byť ohlásené vopred.

Článok VIII Skončenie nájmu

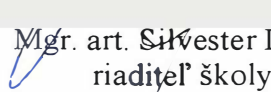
1. Nájomnú zmluvu možno skončiť písomnou dohodou účastníkov. Ak v dohode nie je uvedený neskorší deň skončenia zmluvy, zmluva zaniká dňom uzavretia dohody o skončení nájmu.
2. Nájom možno skončiť tiež písomnou výpoveďou v súlade so zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a v tejto zmluve. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná doba je 6 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, ak táto zmluva neustanovuje inak.
3. Ak však prenajímateľ dá výpoveď z dôvodu, že nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, nájomca o viac ako pätnásť dní mešká s platením nájomného, nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok, alebo ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu v rozpore s touto zmluvou, je výpovedná doba 14 dní a začína plynúť odo dňa keď bola doručená výpoveď nájomcovi.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si zmluvu pred jej podpisom prečítali, je pre nich určitá a zrozumiteľná a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a zmluvu nepodpísali v tiesni. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom nájomca obdrží jeden rovnopis a tri rovnopisy sú určené pre evidencie prenajímateľa.
3. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe dohody obidvoch zmluvných strán, písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
4. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami o nájme a podnájme nebytových priestorov upravených v Občianskom zákonníku, ktoré odkazujú na použitie zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj inými dotknutými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými účastníkmi a stáva sa účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (s odkazom na § 47a, ods. 1 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení noviel).

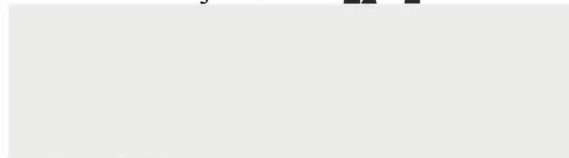
V Bánovciach nad Bebravou dňa 31.5.2021

Za prenajímateľa:



Mgr. art. Silvester Lavrík
riaditeľ školy

Za nájomcu:



Ing. Viera Žáková
konateľka spoločnosti

