

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi

Prenajímateľom: Obec Hôrka

Hôrka 141, 059 12 Hôrka

IČO: 00326194

konajúca prostredníctvom štatutárneho orgánu:

Ing. Helena Mihalčinová - starostka obce

IBAN: SK0311110000006608337004

a

Nájomca:

Súkromná základná umelecká škola Rosnička Art

Školská 255/6, 05314 Spišský Štvrtok

IČO: 42384451

DIČ: 2024063767

IBAN: SK90 0200 0000 0038 7794 1054

konajúca prostredníctvom štatutárneho orgánu:

PhDr. Radoslav Dovjak – riaditeľ školy

Subjekt je zapísaný v registri škôl vedenom Ministerstvom školstva

SR : *Rozhodnutie Ministerstva školstva zo dňa 26.04.2017 pod číslom : 2017-6154/18134:2-10HO*

(ďalej aj ako Nájomca)

/Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako zmluvné strany alebo účastníci./

Preambula

Účelom uzatvorenia tejto zmluvy je vykonávanie činností nájomcu spojených s rozvojom základného školstva na vidieku, v lokalite sídelného celku prenájomateľa, a ostatné činnosti nájomcu, spojených s podporou výučby umenia a umeleckých smerov.

Účastníci tejto nájomnej zmluvy vyhlasujú, že sú k uzatváranému právnomu úkonu oprávnení, k právnym úkonom v plnom rozsahu spôsobilí a zmluvu uzatvárajú za týchto podmienok, ktoré nadväzujú na právoplatné rozhodnutia obecného zastupiteľstva obce Hôrka – uznesenie č. 7/V/8/19 zo dňa 30.5.2019.

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru (označeného ako ateliér) o výmere 54 m², nachádzajúcom sa na prízemí budovy Základnej školy v obci Hôrka, súpisné číslo 50, postavenej na parcele číslo 731 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 2370 m², zapísané na Liste vlastníctva č. 1, k.ú. Hôrka.

(ďalej aj ako „**predmet nájmu**“).

2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi na užívanie predmet nájmu podľa bodu 1 a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účely podľa čl. II. a za užívanie predmetu nájmu zaplatiť nájomné.

Čl. II

Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu na vykonávanie výučby umeleckých predmetov – výtvarného odboru podľa harmonogramu:

pondelok od 12.30 hod. – 17.30 hod.

piatok od 11.45 hod – 15.45 hod.

s výnimkou školských prázdnin, štátnych sviatkov a dní pracovného pokoja.

Čl. III

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi do užívania od 1.9.2019, a to v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a v tomto stave predmet nájmu na svoje náklady udržiavať, pokiaľ nie je ďalej ustanovené inak.
2. Prenajímateľ poskytuje predmet nájmu nájomcovi ako stojí a leží.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do predmetu nájmu tak, aby ho mohol užívať v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ nemá nárok na vnesený a vložený majetok nájomcu.
5. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca primeraným spôsobom označil predmet nájmu svojím menom.
6. Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát štvrťročne kontrolovať, či nájomca užíva nebytové priestory v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený vstupovať do prenajatých nebytových priestorov za účasti nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že kontrolu bude vykonávať tak, aby jej výkonom nerušil nájomcu neprimeraným spôsobom.
7. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do predmetu nájmu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k zmene vlastníka predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola táto zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať na svoje náklady opravy v predmete nájmu, ktoré nie je povinný vykonať nájomca (čl. IV bod 8.).
10. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať pravidelné revízie všetkých technických zariadení a revízie budovy, ktoré podliehajú revíziám.
11. Poistenie nehnuteľného majetku v rozsahu podľa čl. II je povinnosťou prenajímateľa.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná na predmete nájmu žiadne stavebné zmeny. V prípade vykonania stavebných zmien prenajímateľ nemá povinnosť uhradiť nájomcovi náklady s tým spojené.
3. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a ich udržiavanie za podmienky, že prenajímateľ splní podmienky uvedené v bode 9.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať v predmete nájmu poriadok a čistotu.

6. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom boli prevzaté, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

7. Zmeny, ktoré vykonal niektorý Nájomca v predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, nie je Nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.

8. Nájomca sa zaväzuje vykonať v predmete nájmu drobné opravy. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 100,- €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

9. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ; prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy. V prípade, ak tieto opravy napriek oznámeniu Nájomcu prenajímateľ nevykoná, je oprávnený vykonať ich Nájomca. Nájomca má nárok na náhradu nákladov vynaložených pri týchto opravách.

10. Nájomca **nie je oprávnený** prenechať predmet nájmu **do podnájmu** tretej osobe.

11. Poistenie hnutel'ného majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu, ktorý je v budove a na prenajatých pozemkoch, je povinnosťou Nájomcu.

12. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady vykoná nutné opravy a úpravy v predmete nájmu, ktoré sú potrebné k tomu, aby bola začatá prevádzka v tomto zariadení pre účely nájmu čl. II. Vzniknuté na nutné drobné opravy a úpravy sa považujú za náklady Nájomcu.

Čl. V Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu je vo výške 200,- € ročne so splatnosťou do 15.11. príslušného roka na účet prenajímateľa **IBAN:SK0311110000006608337004** vedený v UniCredit Bank, a.s., pobočka Poprad.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného o mieru inflácie v národnom hospodárstve určenú Štatistickým úradom SR vždy k 1.8. príslušného roka.

3. Nájomca je povinný okrem nájomného platiť prenajímateľovi zálohovo za platby spojené s užívaním predmetu nájmu (vodné, stočné, plyn a elektrická energia) vo výške 50,- € ročne vždy do 15.11. príslušného roka na účet prenajímateľa **IBAN:SK0311110000006608337004** vedený v UniCredit Bank, a.s., pobočka Poprad.

Čl. VI Postup pri odovzdávaní predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu, a v tomto stave ho preberá do nájmu. Nájomca zároveň vyhlasuje, že stav predmetu nájmu spoznal ohliadkou predmetu nájmu.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania;
- b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán;
- c) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní zápisnice obidvoma zmluvnými stranami umožní Nájomcovi užívanie predmetu nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje, že do desiatich dní po ukončení nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu; zmluvné strany sa

dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať obdobné údaje podľa bodu 2.

5. Nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi všetky náklady vzniknuté tým, že si v postavení nájomcu nesplnil riadne a včas povinnosť uvedenú v bode 4.

Čl. VII **Čas nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 01.09.2019.

Čl. VIII **Zodpovednosť zmluvných strán**

1. Ak niektorá zmluvná strana porušením povinností vyplývajúcich jej z tejto zmluvy spôsobí druhej zmluvnej strane škodu, je povinná ju uhradiť.
2. Ak niektorá zmluvná strana neposkytne druhej zmluvnej strane primeranú súčinnosť potrebnú na splnenie jej záväzkov podľa tejto zmluvy, je povinná jej uhradiť škodu týmto spôsobenú.
3. V prípade živelných pohrôm znáša každá strana svoje škody. To isté platí v prípade spôsobenia škody treťou osobou.

Čl. IX **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou, doručovanou v období trvania nájomného vzťahu.
2. Prenajímateľ môže počas trvania nájomného vzťahu písomne vypovedať zmluvu, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného;
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;

Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

Výpovedná doba je **dvojmesačná**.

3. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná doba začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď zmluvná strana doručuje druhej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. X
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
6. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

V Hôrke, dňa 09.08.2019



SIGNATÚRA

Obec Hôrka
Ing. Helena Mihalčinová – starostka obce

SIGNATÚRA

Súkromná základná umelecká škola
Rosnička Art
PhDr. Radoslav Dovjak – riaditeľ školy