Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

Článok I
Zmluvné strany

Prenajímateľ:	**Obec Nové Sady**
Sídlo:	Nové Sady 177, 951 24 Nové Sady
IČO:	00 308 340
DIČ:	2021102864
Zastúpená:	Silviou Halvoníkovou, starostkou obce
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko a. s., pobočka Nitra
IBAN:	SK65 5600 0000 0009 8939 3001
(ďalej len prenajímateľ)	

a

Nájomca:	**SZUŠ Evy Pacovskej, Nové Sady 176**
Sídlo:	Nové Sady 176, 951 24 Nové Sady
Adresa na doručovanie:	Nové Sady Sila 69, 951 24 Nové Sady
IČO:	42 209 536
DIČ:	2023516165
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa a. s.
IBAN:	SK03 0900 0000 0050 3660 0983
(ďalej len nájomca)	

uzatvárajú zmluvu o nájme nebytových priestorov za týchto podmienok.

Článok II
Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy Obecného úradu v Nových Sadoch, súpisné číslo 177, na pozemku parc. číslo 94/4, v katastrálnom území Nové Sady, zapísanej na liste vlastníctva č. 946 Katastrálnym odborom Okresného úradu v Nitre.

Článok III
Predmet nájmu

Predmetom nájmu sú nebytové priestory v budove uvedenej v článku II tejto zmluvy na III. nadzemnom podlaží. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi nebytové priestory, ktoré sú v stave spôsobilom na dohodnutý účel. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory vstupu do budovy a sociálne zariadenia.

Článok IV
Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený využívať len na dohodnutý účel, ktorým je činnosť Súkromnej základnej umeleckej školy Evy Pacovskej. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel nájmu. Prenajímateľ súhlasí s vyššie uvedenými činnosťami za podmienky, že k prevádzkovaniu tejto činnosti dostane nájomca povolenia príslušných orgánov v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Článok V
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára od 1. septembra 2021 na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže zaniknúť:
   a) Písomnou dohodou zmluvných strán.
   b) Odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán.
   c) Výpoveďou zmluvy zo strany prenajímateľa z osobitne odôvodnených a závažných dôvodov.
   d) Výpovedná lehota je tri mesiace, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Dňom právoplatného skončenia nájomného vzťahu sa všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi stávajú splatnými. Nájomca je povinný ich do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu vysporiadať. Do uplynutia posledného dňa nájmu je nájomca povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vysťahovať a odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, avšak v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu. Ak v termíne skončenia nájmu nájomca predmet nájmu nevysťahuje, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace splnomocňuje nájomca prenajímateľa. Prenajímateľ má v tejto súvislosti nárok na nájomné od nájomcu až do doby vysťahovania predmetu nájmu.
   e) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na užívanie v zmysle tejto zmluvy bez zavinenia nájomcu. Túto zmluvu uzatvorenú na neurčitý čas sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať písomne bez udania dôvodu.
   f) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi náhradné priestory v budove identifikovanej touto zmluvou vo vlastníctve prenajímateľa, ak sa priestory, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy stanú nevyhovujúcimi a ak prenajímateľ disponuje voľnými priestormi v tejto budove. Toto ustanovenie nevyžaduje zmenu platobných podmienok, ani uzatváranie dodatku k tejto zmluve, ani nevytvára záväzok prenajímateľa na priestory väčšieho rozsahu.

Článok VI
Nájomné

1. Obec Nové Sady zverejnila Zámer na prenájom priestorov vo vlastníctve Obce Nové Sady podľa osobitného zreteľa pre oprávnený subjekt, ktorým je Súkromná základná umelecká škola Evy Pacovskej, Nové Sady 176, 951 24, IČO: 42209536, DIČ: 2023516165.
2. Obec Nové Sady stanovuje výšku nájomného **1 € na rok, slovom jedno euro.** V cene nájmu nie sú zahrnuté ostatné služby a náklady súvisiace s prevádzkovaním dohodnutej činnosti (dodávka plynu, vody, elektriny, odvoz odpadu, upratovanie, drobná bežná údržba priestorov a ich udržiavanie v hygienicky spôsobilom stave na predmet činnosti).
3. Nájomca bude nájomné platiť ročne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa uvedeného v článku I. Výška nájomného **za rok je 1 €,** slovom jedno euro. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné vždy do 30. dňa v prvom mesiaci príslušného roka.
4. Prenajímateľ má záložné právo k hnuteľným veciam nájomcu, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ak nájomca neuhradí nájomné, prípadne zálohové platby ani po obdržaní upomienky. Týmto nájomca splnomocňuje prenajímateľa na všetky úkony súvisiace s predajom hnuteľného majetku.

Článok VII
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a zálohových platieb za poskytovanie služieb súvisiacich s predmetom nájmu.
2. Nájomca bude platiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom zálohové platby za elektrickú energiu vo výške **40 € štvrťročne** nasledovne:
   a) za I. štvrťrok do 30. januára,
   b) za II. štvrťrok do 30. apríla,
   c) za III. štvrťrok do 30. júla,
   d) za IV. štvrťrok do 30. októbra

   a vyúčtovanie za spotrebu elektrickej energie na základe vlastnej spotreby nameranej na podružnom elektromere pri každej vyúčtovacej faktúre od aktuálneho dodávateľa elektrickej energie.
3. Nájomca bude platiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom zálohové platby za zemný plyn vo výške **300 € štvrťročne** nasledovne:
   a) za I. štvrťrok do 30. januára,
   b) za II. štvrťrok do 30. apríla,
   c) za III. štvrťrok do 30. júla,
   d) za IV. štvrťrok do 30 októbra

   a vyúčtovanie za spotrebu zemného plynu na základe vyúčtovacej faktúry od aktuálneho dodávateľa zemného plynu podľa dohodnutých % spotreby z celej budovy. Dohodnuté % sú vo výške 14,25 % z celkovej spotreby zemného plynu v budove.
4. Nájomca bude platiť za spotrebu vody na základe vystavených faktúr prenajímateľom podľa vlastnej spotreby nameranej na podružnom vodomere nasledovne:
   a) za mesiace XII., I. a II. do 30. marca
   b) za mesiace III., IV. a V. do 30. júna

c) za mesiace VI., VII. a VIII. do 30. septembra
d) za mesiace IX., X. a XI. do 30. decembra.

5. Jedenkrát ročne v poslednom štvrťroku bude nájomcovi prenajímateľom vyfakturovaný poplatok za vytiahnutie žumpy.
6. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady súvisiace s obvyklým udržiavaním a náklady spojené s drobnými opravami a bežnou údržbou predmetu nájmu znáša nájomca. Nájomca je povinný zabezpečiť po každom skončení výučby umytie podláh okrem priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, aj podlahy na WC v podkroví, v hale v podkroví, v hale na prízemí a celom schodisku.
7. Akékoľvek podstatné zmeny predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v rozsahu uvedenom v tomto písomnom súhlase.
8. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu spôsobom rešpektujúcim právne normy a ustanovenia zákonov súvisiacich napríklad s ochranou životného prostredia, stavebných činností alebo práv dotknutých právnických a fyzických osôb.
9. Nájomca sa zaväzuje v nebytovom priestore zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany, dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, hygieny prevádzky a to počas celého trvania doby nájmu. V prípade, že porušením vyššie uvedených predpisov došlo k vzniku škôd, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu nájomca. V tejto súvislosti sa nájomca zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi kľúče od všetkých priestorov, ktoré sú predmetom nájmu. Prenajímateľ je povinný kľúče uchovávať v zapečatenej obálke a ich použitie bezodkladne oznámiť nájomcovi.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť vývoz nebezpečného odpadu, ak takýto pri výkone predmetu jeho činnosti vzniká, samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb. Taktiež je nájomca povinný zabezpečiť likvidáciu ostatných zložiek odpadov, ktorých je pôvodcom, na svoje náklady a v súlade so systémom odpadového hospodárstva v obci.
11. Nájomca sa zaväzuje v opodstatnených prípadoch umožniť prenajímateľovi, prípadne ním povereným osobám vstup do prenajatých priestorov.
12. Nájomca nemôže k predmetu nájmu zriadiť záložné právo, ani nijako inak ho zaťažiť.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu skutočnosti, ktoré môžu viesť k vzniku škôd na predmete nájmu v dôsledku nečinnosti (napr. opravy väčšieho rozsahu).
14. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu tretej osobe.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že odpisy majetku, ktorý je predmetom zmluvy uskutočňuje prenajímateľ.
16. Doručovanie akýchkoľvek písomností obidvomi zmluvnými stranami sa rozumie doručovanie poštou, kuriérom alebo osobne. Za deň doručenia sa rozumie deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo v ktorý uplynie márna lehota na doručovanie, alebo v deň, ktorý zamestnanec pošty vyznačí na zásielke „adresát neznámy“, „adresát odsťahovaný“ a pod. Obidve zmluvné strany môžu doručovať zásielky aj osobne do miesta vykonávania činnosti ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Pre potreby doručovania poštou sa použijú adresy uvedené v čl. I tejto zmluvy. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie ktoroukoľvek zo zmluvných strán, sa táto zaväzuje bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu. Takáto zmena je dôvodom pre podpis dodatku k tejto zmluve.

Článok VIII
Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle.
3. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom nájomca obdrží dva a prenajímateľ taktiež dva rovnopisy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Nových Sadoch dňa 15. 5. 2021

Prenajímateľ
Obec Nové Sady v zastúpení
Silvia Halvoníková – starostka

OBEC NOVÉ SADY

V Nových Sadoch dňa 25. 5. 2021

nájomca
SZUŠ Evy Pacovskej v zastúpení
Eva Pacovská – riaditeľka školy

Súkromná základna umelecká škola
Evy Pacovskej
951 24 Nové Sady 176
IČO: 42 209 536, DIČ: 2023516165