

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(v texte zmluvy o nájme nebytových priestorov ako „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Obec Svrčinovec
zastúpená starostkou obce Mgr. Renátou Majchrákovou
sídlo: 023 12 Svrčinovec 858
IČO: 314 323
DIČ: 2020553304
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,
číslo účtu: SK31 5600 0000 0002 0495 5001
(v texte zmluvy ako „prenajímateľ“)
2. Nájomca: Obchodné meno: 3angel
Sídlo / Miesto podnikania: Nám.gen.M.R.Štefánika 896/1,010 01 Žilina
Konateľ: Ing. Vladimír Macášek
IČO: 50685236
DIČ: 2120422106
Číslo účtu: SK56 5200 0000 0000 1762 2105
ako zriaďovateľ a konajúci prostredníctvom správcu:
Súkromná základná umelecká škola so sídlom:
Skalité – Kudlov č. 781, Skalité 023 14,
IČO: 51097621
DIČ: 2120585599
Číslo účtu: SK77 5200 000 0000 1762 1436
V jeho mene konajúci: Mgr. Roman Capek, riaditeľ školy
(v texte zmluvy ako „nájomca“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Obec Svrčinovec je vlastníkom budovy súp. č. 200, stojaca na parcele číslo 1887/1 v katastrálnom území Svrčinovec, zapísaná na liste vlastníctva číslo 1020 katastrálneho odboru Okresného úradu v Čadci označená ako budova polyfunkčný dom (v texte zmluvy ako „budova“).
2. Súčasťou budovy sú nebytové priestory a príslušenstvo, ktoré slúži na užívanie s nebytovými priestormi:
 - a) Nebytový priestor: výmera 12,50 m²
 - b) Nebytový priestor: výmera 12 m²
 - c) Nebytový priestor: výmera 15 m²
 - d) Nebytový priestor: výmera 12 m²(v texte zmluvy všetky spolu ako „nebytové priestory“)
3. V texte zmluvy sú prenajímateľ a nájomca tiež uvádzaní spolu ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „zmluvná strana“.
4. Účelom zmluvy je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán pri nájme nebytových priestorov podľa podmienok zmluvy (v texte zmluvy ako „účel zmluvy“).

5. Pre účel zmluvy slovo alebo slová uvedené v texte zmluvy v úvodzovkách v zátvorke alebo bez nej, majú význam podľa textu zmluvy, za ktorým sú uvedené a majú rovnaký význam v celom texte zmluvy, kde takéto je takéto slovo alebo sú takéto slová použité.
6. V texte zmluvy je zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov uvedený tiež ako „zákon NP“ a zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov uvedený tiež ako „zákon“.
7. Pri uplatňovaní a výklade práv a povinností zmluvných strán má zmluva prednosť pred ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom, pokiaľ to zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občiansky zákonník nezakazujú.
8. V prípadoch, ktoré zmluva neupravuje sa práva a povinnosti zmluvných strán riadia zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
9. Obecné zastupiteľstvo obce Svrčinovec uznesením č. 13/2020 zo dňa 26.februára 2020 schválilo prenájom nebytových priestorov a uzatvorenie zmluvy s nájomcom.
10. Obecné zastupiteľstvo obce Svrčinovec na svojej úradnej tabuli zverejnilo zámer prenajať nebytové priestory uznesením č. 114/2018 zo dňa 26.októbra 2018.

Článok III. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory na dočasné užívanie za nájomné (v texte zmluvy ako „nájom“).
2. Stav nebytových priestorov pri ich odovzdaní a prevzatí do nájmu bude uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov (v texte zmluvy ako „zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov“).

Článok IV. Účel nájmu

1. Účel nájmu je užívanie nebytových priestorov na prevádzkovanie Súkromnej základnej umeleckej školy (v texte zmluvy ako „účel nájmu“).
2. Užívanie nebytových priestorov iným spôsobom ako na účel nájmu je podstatným porušením zmluvy a prenájomník má v tom prípade zmluvu vypovedať.

Článok V. Nájomné

1. Nájomca je povinný platiť prenájomníkovi za nájom odplatu ročne vo výške:
 - a) 12 eur za m² nebytových priestorov, čo predstavuje spolu 618 eur (tj. 51,5m² x 12 eur),
 - b) 6,63 eur za m² služby spojené s nájomom, čo predstavuje spolu 341,45 eur (tj. 51,5m² x 6,63 eur), spolu 959,45 eur ročne (v texte zmluvy ako „nájomné“).
2. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné vo výške 1/4 z nájomného do 15. dňa v prvom mesiaci kalendárneho štvrt'roka, tj. do 15. januára, 15. apríla, 15. júla a 15. októbra (v texte zmluvy ako „štvrt'ročné nájomné“).
3. Nájomné za obdobie od účinnosti zmluvy nájomca zaplatí vo výške vypočítanej od 1.9.2020 a vo výške 1/12-tiny z ročného nájomného a 1/12-tiny ročného služieb spojených s nájomom, tj. vo výške 79,95 eur do dňa 15.9.2020.

4. Nájomca nájomné zaplatí v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na bankový účet prenajímateľa uvedený v zmluve, pokiaľ mu prenajímateľ písomne neoznámí iný bankový účet.
5. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného, ak nadobudnú účinnosť všeobecne záväzné právne normy, ktoré sú pre prenajímateľa právne záväzné a ovplyvňujú výšku nájomného. Prenajímateľ zmenenú výšku nájomného písomne oznámí nájomcovi. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné v zmenenej výške od kalendárneho mesiaca, v ktorom prenajímateľ zmenu vykonal.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť nájomné o %-to ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenej Slovenským štatistickým úradom pod položkou „Súhrnný index spotrebiteľských cien“ (v texte zmluvy ako „zvýšené nájomné“). Zvýšené nájomné prenajímateľ uplatní po zverejnení miery inflácie písomnou výzvou nájomcovi od 01.01. daného kalendárneho roka. Zvýšené nájomné je nájomca povinný uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľom.

Článok VI. Služby spojené s nájomom

1. Nájomca je povinný s nájomom uhradiť v stanovenom termíne i nájom za služby spojené s nájomom. Tieto boli dohodnuté nasledovné:
 - podiel na poistení budovy
 - vodné a stočné
 - elektrická energia spoločné priestory
 - dodávka tepla a služby s tým spojené
2. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia prevedie prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie za služby spojené s nájomom zo zaplatených záloh, a to do 30.06.nasledujúceho kalendárneho roka.

Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu uzavretia zmluvy a v tomto stave ich nájomca od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory podľa podmienok zmluvy.
3. Nájomca bude na svoje náklady udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na účel nájmu, vrátane nákladov na bežné opravy a údržbou nebytových priestorov a kancelárske vybavenie.
4. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory tak, aby nedošlo k ich poškodeniu alebo neprimeranému opotrebovaniu.
5. Ak sa nájomca nevykoná opravy alebo bežnú údržbu nebytových priestorov podľa podmienok zmluvy, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu, aby mu uhradil tieto náklady.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy alebo zmeny nebytových priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby nebytové priestory na vlastné náklady uviedol do pôvodného stavu. Právo prenajímateľa vypovedať nájom tým nie je dotknuté.
7. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré v nebytových priestoroch alebo na budove spôsobí sám, alebo iné osoby; ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto závady a poškodenia odstrániť a nájomca sa zaväzuje

zaplatiť prenajímateľovi náklady, ktoré pri tom prenajímateľovi vznikli. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľ zmluvu vypovedať.

8. Nájomca je povinný strpieť obmedzenia s užívaním nebytového priestoru a budovy v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré bude prenajímateľ vykonávať.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo osobám, ktoré prenajímateľ poverí vstup do nebytových priestorov za účelom zistenia ich stavu a spôsobu užívania.
10. Nájomca je povinný udržiavať hygienu a čistotu nebytových priestoroch tak, aby neporušoval práva a oprávnené záujmy prenajímateľa, všeobecne záväzné právne predpisy a všeobecne záväzné nariadenia obce Svrčinovec.
11. Nájomca je povinný v nebytových priestoroch dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a ochrany zdravia.
12. Nájomca je povinný za účelom predchádzania požiarov v nebytových priestoroch zabezpečovať namiesto prenajímateľa plnenie povinností a úloh, ktoré vyplývajú z príslušných právnych noriem, najmä zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný za tým účelom vykonávať všetky potrebné opatrenia, ktoré vyplývajú z uvedených právnych noriem. Prenajímateľ za tým účelom poskytne na požiadanie nájomcovi potrebnú súčinnosť.
13. Nájomca je povinný po prevzatí nebytových priestorov si prihlásiť elektrickú energiu a elektromer, ktorý patrí k prenajímaným priestorom na svoje meno a firmu.
14. Ak nájomca poruší povinnosti uvedené v bodoch 11. a 12. zmluvy má prenajímateľ právo zmluvu vypovedať.

Článok VIII.

Začiatok nájmu a doba trvania nájmu

1. Nájom začína dňom účinnosti zmluvy od 01.09.2020.
2. Nájom trvá na dobu neurčitú.

Článok IX.

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu.
2. Pred uplynutím doby trvania nájmu môže nájom skončiť:
 - a) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v zmluve alebo v zákone NP,
 - b) dohodou zmluvných strán.
3. Prenajímateľ má právo skončiť nájom výpoveďou, ak nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu z dôvodov, ak:
 - a) nezaplatil nájomné alebo plnenia za služby za dlhší čas ako tri mesiace alebo
 - b) prenechal nebytové priestory alebo ich časť inému do užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo
 - c) poškodzuje alebo znečisťuje nebytové priestory, budovu alebo k nej priliehajúce pozemky, alebo porušuje dobré mravy alebo
 - d) z dôvodov uvedených v zmluve alebo v zákone NP.

4. Nájom výpoveďou skončí uplynutím výpovednej doby, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom prenajímateľ dal nájomcovi výpoveď.
5. Ak zmluvné strany skončia nájom dohodou, skončí nájom dňom, na ktorom sa v písomnej dohode dohodnú ako na dni skončenia nájmu, inak uzavretím dohody.
6. Nájomca je po skončení nájmu povinný nebytový priestor vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, v ktorom ho prevzal do nájmu s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie; ak túto povinnosť nesplní, je povinný nájomca uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré prenajímateľ vynaloží na opravy a práce, ktorými nebytový priestor uvedie do stavu spôsobilého na obvyklé užívanie.
7. Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu uhradiť nájomcovi náklady na stavebné a iné úpravy alebo zmeny predmetu nájmu, ktoré nájomca vykonal v nebytových priestoroch, ani protihodnotu o ktorú sa tým zvýšila kvalita alebo vybavenie nebytových priestorov alebo sa zhodnotili, ak tak nájomca urobil bez písomného súhlasu prenajímateľa; ani vtedy, ak prenajímateľ nebude od nájomcu požadovať, aby nebytové priestory uviedol do pôvodného stavu.
8. Ak nájomca po skončení nájmu nebytové priestory prenajímateľovi neodovzdá podľa zmluvy, má prenajímateľ právo na náklady nájomcu sám alebo prostredníctvom ním poverenej osoby do nebytových priestorov vstúpiť, vypratať ich a prevziať ich; vrátane práva na náklady nájomcu vypratať z nebytových priestorov vecí, ktoré sa v ňom budú nachádzať, prípadne tieto veci na náklady nájomcu uskladniť. V tom prípade je nájomca povinný bez zbytočného odkladu vecí, ktoré sa v nebytovom priestore nachádzali prevziať, inak prenajímateľ nezodpovedá za ich stratu alebo poškodenie.
9. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady, ktoré prenajímateľovi vzniknú v dôsledku porušenia povinností nájomcu nebytové priestory vypratať a odovzdať podľa podmienok zmluvy, vrátane povinnosti uhradiť prenajímateľovi všetky náklady pri vypratani nebytových priestorov podľa bodu 8. tohto článku zmluvy, vrátane nákladov na uskladnenie vypratanych vecí a uvedenia nebytových priestorov do stavu spôsobilého na obvyklé užívanie podľa bodu 6. tohto článku zmluvy.

Článok X.

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom, keď ju podpíšu zmluvné strany.
2. Zmluva je zmluvou, o ktorej zákon ustanovuje jej povinné zverejnenie (v texte zmluvy ako „zverejnenie“). Zverejnenie zmluvy sa riadi zákonom č. 211/2000 Z.z. (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom nebytových priestorov.
2. Zmluvu môžu zmluvné strany zmeniť alebo doplniť iba dohodou v písomnej forme, inak je dohoda neplatná; to sa netýka tých zmluvných ustanovení, ktoré sú dohodnuté v zmluve.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a že vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu.

Svrčinovec, dňa 17.08.2020

.....
starostka Mgr. Renáta Majchráková
obec Svrčinovec



3angel

Nám. gen. M. R. Štefánika 896/1
010 01 Žilina

.....
Nájomca: Ing. Vladimír Macášek
konateľ