

ZMLUVA O NÁJME
nebytových priestorov
uzatvorená

podľa ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno:	Obec Terchová
Sídlo spoločnosti:	Sv. Cyrila a Metoda 96, 013 06 Terchová
IČO:	00321699
DIČ:	2020677626
konajúci:	Jozef Dávidík - starosta
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu (IBAN):	SK35 0900 0000 0004 2218 6247

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:	Základná umelecká škola Ferka Špániho
Sídlo:	Martinská ul. 19
IČO:	37813412
DIČ:	20201671113
konajúci:	Mgr. Štefan Bohunický - riaditeľ
Bankové spojenie:	PRIMA banka a. s. Žilina
Číslo účtu:	SK88 5600 0000 0003 0401 6001

(ďalej len „nájomca“)

nájomca a prenajímateľ ďalej aj ako „zmluvné strany“,

uzatvárajú túto zmluvu o nájme (ďalej len „Zmluva“) a to za nasledovných podmienok:

Článok I.
Prehlásenia zmluvných strán

4. Prenajímateľ prehlasuje, že:

- je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Terchová, zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 3648 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Žilina Žilina, ako:

<i>Stavba:</i>		
<i>Súpisné číslo</i>	<i>Na parcele číslo</i>	<i>Popis stavby</i>
245	439 a 440/2	kultúrny dom

(ďalej len „Stavba“),

- má právnu spôsobilosť a oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy,
- sa nevyskytla alebo netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by mu bránila v platnom uzatvorení tejto zmluvy,
- k uzatvoreniu tejto zmluvy bol udelený súhlas uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Terchová č. 12/2016 bod B/13 zo dňa 16. 12. 2016.

5. Nájomca prehlasuje, že:

- je občianskym združením, ktoré má záujem zriadiť súkromnú základnú umeleckú školu v zmysle ust. §49 zákona č. 245/2008 Z.z. o výchove a vzdelávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „SZUŠ“) a v jej rámci poskytovať umeleckú výchovu a vzdelávanie podľa príslušného vzdelávacieho programu,
- tretia osoba nevymáha voči nemu zaplatenie takej pohľadávky a nevedie voči nemu alebo osobe za ktorej záväzky ručí, alebo inak zodpovedá, také súdne konanie, v dôsledku ktorých by mohla byť ohrozená schopnosť Nájomcu plniť si záväzky z tejto zmluvy,
- má právnu spôsobilosť a oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy,
- nie je v stave neplnenia alebo porušenia pri žiadnej zo zmlúv, v ktorých je jednou zo zmluvných strán a ktoré sú pre neho záväzné tak, že by takéto neplnenie alebo porušenie mohlo ohroziť schopnosť Nájomcu plniť si záväzky z tejto zmluvy,
- sa nevyskytla alebo netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by mu bránila v platnom uzatvorení tejto zmluvy,
- na uzatvorenie tejto zmluvy, na vykonávanie práv a na plnenie záväzkov z tejto zmluvy nie je potrebný súhlas, povolenie alebo vyjadrenie tretej osoby alebo interného orgánu Nájomcu, a ak áno, tak tieto boli udelené,
- všetky informácie a podklady, ktoré boli poskytnuté Prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou alebo s uzatváraním tejto zmluvy alebo rokovaniami, ktoré viedli k uzatvoreniu tejto zmluvy, sú pravdivé.

6. Nájomca ďalej prehlasuje, že pred podpisom tejto Zmluvy ho prenajímateľ oboznámil (dal k nahliadnutiu) s obsahom listu vlastníctva č. 3648, kat. úz. Terchová preukazujúci vlastníctvo prenajímateľa k uvedenej Nehnuteľnosti.

Článok II. Predmet zmluvy a účel nájmu

4. Predmetom tejto zmluvy je:

- c) záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi počas platnosti tejto zmluvy Predmet nájmu vymedzený v bode 2. tohto článku zmluvy do užívania, a to spôsobom a za podmienok stanovených touto zmluvou a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené, a

- d) záväzok Nájomcu platiť dohodnuté nájomné vo výške, spôsobom a za podmienok podľa tejto zmluvy.
5. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom nadzemnom podlaží Stavby bližšie vymedzené v situačnom nákrese, ktorý je prílohou tejto zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“) a to v pondelok od 12.30 hod. do 15.00 hod a v piatok od 12.30 hod. do 17.00 hod. Spolu s Predmetom nájmu je Nájomca oprávnený v nevyhnutnom rozsahu užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia Stavby.
6. Nájomca sa zaväzuje využívať Predmet nájmu na účel prevádzkovania SZUŠ, a to najmä na organizáciu a poskytovanie umeleckej výchovy a vzdelávania podľa vzdelávacieho programu odboru vzdelávania prevažne pre žiakov základnej školy, ďalej na organizáciu a poskytovanie štúdia a vzdelávania pre deti vo veku pred plnením povinnej školskej dochádzky, žiakov stredných škôl a dospelých, ako aj na účely priamo či nepriamo súvisiace s umeleckým vzdelávaním, jeho organizáciou, poskytovaním a prezentáciou výsledkov štúdia žiakov SZUŠ či výsledkov činnosti pedagógov SZUŠ. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude využívať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

Článok III.

Doba nájmu, prevzatie predmetu zmluvy

3. Nájom podľa tejto zmluvy sa uzatvára na dobu neurčitú.
4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Predmet nájmu bude Nájomcovi odovzdaný do užívania najneskôr v lehote do 16. 12. 2016 tak, aby tento bol spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel nájmu podľa tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom popíšu či iným spôsobom špecifikujú stav Predmetu nájmu ku dňu jeho protokolárneho odovzdania a prevzatia.

Článok IV.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

4. Výška úhrady za užívanie predmetu nájmu (ďalej len „**Nájomné**“) bola stanovená na základe dohody zmluvných strán vo výške 1,-EUR (slovom: jedno euro) ročne vopred. Pre účely platenia nájomného podľa tejto zmluvy sa rokom rozumie kalendárny rok. Nájomca je povinný uhrádzať dohodnuté Nájomné v plnej výške za každý kalendárny rok. V prípade, že platnosť tejto zmluvy netrvá počas celého kalendárneho roka, je nájomca povinný uhradiť Nájomné za celý kalendárny rok.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté Nájomné vždy do 15.01. príslušného roka vopred, za ktorý sa platí takáto úhrada, a to v hotovosti do pokladne Prenajímateľa.
6. V prípade omeškania nájomcu s úhradou Nájomného vo výške a v termínoch dojednaných v tejto Zmluve, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania dohodnutý zmluvnými stranami vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok V.

Úhrada za služby spojené s nájmom

5. V Nájomnom dohodnutom podľa tejto zmluvy nie je zahrnutá úhrada poplatkov za služby spojené s nájmom, ktoré predstavujú najmä poplatky za spotrebu elektrickej energie, plynu, tepla, TUV, vodné a stočné (ďalej len „*Služby*“).
6. Prenajímateľ sa zaväzuje k tomu, že bude pre Nájomcu na vlastné náklady zabezpečovať služby spočívajúce v upratovaní Predmetu nájmu a zbere a odvoze komunálneho odpadu vzniknutého v Predmete nájmu.
7. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je povinný uhrádzať pomernú časť nákladov vynaložených Prenajímateľom na úhradu poplatkov za Služby (ďalej len „*Úhrada*“).

Výška Úhrady bude určená percentuálnym vyjadrením pomeru rozlohy podlahovej plochy Predmetu nájmu k súčtu celkovej rozlohy podlahovej plochy Stavby, ktorej súčasťou je Predmet nájmu s tým, že Nájomca uhradí takto vypočítaný podiel nákladov vynaložených Prenajímateľom na úhradu poplatkov za Služby v tom - ktorom kalendárnom roku.

8. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi vyúčtovanie nákladov vynaložených na úhradu poplatkov za Služby vždy najneskôr v lehote do 30.01. kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, ktorého sa úhrada poplatkov za Služby týka, spolu s dokladmi preukazujúcimi ich zaplatenie. Úhrada je platná v lehote do 30 dní odo dňa predloženia vyúčtovania a dokladov podľa predchádzajúcej vety Nájomcovi.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5. Prenajímateľ:
 - c) je oprávnený osobne, príp. prostredníctvom svojich poverených pracovníkov vykonávať kontrolu dodržiavania povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy;
 - d) je povinný zdržať sa konania, ktorým by rušil Nájomcu pri riadnom užívaní predmetu zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi riadnu súčinnosť pri výkone jeho práv podľa tejto Zmluvy.
6. Nájomca:
 - h) je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s dohodnutým účelom nájmu;
 - i) je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí Prenajímateľovi zavineným porušením jeho povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a/alebo platných právnych predpisov. V takomto prípade je povinný uhradiť Prenajímateľovi skutočnú škodu, alebo uviesť vec na vlastné náklady do pôvodného stavu;
 - j) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny, týkajúce sa jeho identifikačných údajov, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami;
 - k) je povinný platiť nájomné za užívanie predmetu zmluvy a ostatné poplatky spojené s nájmom riadne a včas v súlade s touto Zmluvou;

- l) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi škodu presahujúcu 1.000,-EUR (slovom: jedentisíc EUR), ktorá vznikla na predmete zmluvy. V prípade hrozby vzniku škody je nájomca podľa svojich možností povinný vykonať na vlastné náklady nevyhnutné opatrenia na zabránenie jej vzniku;
 - m) nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu ako celok do podnájmu tretej osobe. S predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa je nájomca oprávnený prenechať do podnájmu časti Predmetu nájmu, ktoré budú ako predmet podnájmu označené v písomnom súhlase Prenajímateľa;
 - n) je povinný na požiadanie umožniť Prenajímateľovi alebo inej oprávnenej osobe určenej Prenajímateľom vstup do prenajatých priestorov za účelom najmä výkonu kontroly stavu Nehnuteľnosti. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov aj v neprítomnosti nájomcu a bez jeho vedomia v prípade, ak má dôvodné podozrenie, že na predmete nájmu hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do priestorov. O takomto vstupe a jeho okolnostiach bude prenajímateľ nájomcu vopred a bezodkladne informovať;
7. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na jeho bežné opotrebenie a ako aj s prihliadnutím na prípadné práce a investície vykonané na alebo v Predmete nájmu so súhlasom Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený vykonať zmeny na predmete zmluvy len na podklade vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje k tomu, že v čase kultúrno – spoločenských alebo iných podujatí organizovaných alebo spoluorganizovaných Prenajímateľom sprístupní časť Predmetu nájmu označenú v priloženom situačnom nákrese ako učebňa za účelom ich využitia pre potreby organizácie a riadneho priebehu týchto kultúrno – spoločenských akcií alebo podujatí, a to v rozsahu zodpovedajúcom požiadavkám a potrebám Prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný oznámiť Nájomcovi potrebu využívania časti Predmetu nájmu podľa predchádzajúcej vety vždy vopred, najneskôr v lehote 5-tich dní pred dňom, v ktorom vznikne potreba takéhoto využitia časti Predmetu nájmu.

Článok VII. Doručovanie

3. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu podľa zápisu v Obchodnom registri, príp. živnostenskom registri či inom príslušnom registri. V prípade, ak ktorákoľvek zo zmluvných strán zmení názov alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje, je povinná oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane bezodkladne, najneskôr do 30 dní od zmeny. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomných oznámení medzi sebou budú používať predovšetkým nasledovné spôsoby:
- e) doručovanie poštou, ako zásielku s doručenkou zaslanú doporučene, pričom v prípade odmietnutia prevzatia alebo neprevzatia takejto zásielky bude táto zásielka považovaná za doručenie dňom vrátenia zásielky odosielateľovi,
 - f) doručovanie kuriérom expresnej doručovateľskej služby, pričom v prípade odmietnutia prevzatia alebo neprevzatia takejto zásielky bude táto zásielka považovaná za doručenie uplynutím 14 dní odo dňa odmietnutia prevzatia zásielky alebo neprevzatia zásielky,

- g) doručovanie osobne, pričom zásielka sa bude považovať za doručeníu momentom preukázateľného prevzatia zásielky poverenou a druhej zmluvnej strane vopred oznámenou osobou, pričom v prípade odmietnutia prevzatia alebo neprevzatia takejto zásielky bude táto zásielka považovaná za doručeníu uplynutím 3 dní odo dňa odmietnutia prevzatia zásielky alebo neprevzatia zásielky,
- h) doručovanie elektronicky na e-mail Prenajímateľa: starosta@terchova.sk a e-mail Nájomcu: ekonomicke@spanihozus.sk pričom takéto doručenie sa považuje za doručeníu momentom ak odosielateľ emailovej pošty obdrží od príjemcu krátke potvrdenie o doručení elektronickej pošty.

Článok VIII.

Ochrana dôverných informácií a mlčanlivosť

- 6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že zabezpečia pred nepovolánymi osobami ochranu takých informácií, ktoré tvoria alebo môžu byť obchodným tajomstvom, ako aj takých údajov, na ktoré sa vzťahuje Zákon o ochrane osobných údajov, resp. iné právne predpisy upravujúce ochranu utajovaných skutočností a dôverných informácií.
- 7. Obe zmluvné strany sa zaväzujú považovať informácie o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedeli na základe tejto zmluvy, za informácie dôverné a zaväzujú sa zachovať mlčanlivosť o takých skutočnostiach, a to až do doby, kedy sa tieto informácie stanú všeobecne známymi za predpokladu, že sa tak nestane porušením povinnosti mlčanlivosti.
- 8. Za dôverné informácie sa pre potreby tejto zmluvy považujú také informácie a skutočnosti:
 - ktoré nie sú všeobecne verejne známe, alebo ktoré by svojím zverejnením mohli spôsobiť škodu pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán, alebo
 - ktoré jedna zo zmluvných strán označila písomnou formou za dôverné.
- 9. Takéto informácie môžu byť poskytnuté tretím stranám len s písomným súhlasom druhej zmluvnej strany. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočných odkladov vydať súhlas na poskytnutie informácií tretím stranám, ak je to nevyhnutné pre splnenie predmetu zmluvy a za predpokladu, že tretia strana poskytne dostatočné garancie, že nedôjde k zneužitiu dôverných informácií.
- 10. Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje, ak je zmluvná strana povinná dôvernú informáciu oznámiť na základe zákonom stanovenej povinnosti.

Článok IX.

Ukončenie nájmu

- 10. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že túto zmluvu je možné ukončiť len písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
- 11. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať kedykoľvek, aj bez udania dôvodu, najmä však v prípadoch, ak
 - f) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, alebo
 - g) Nájomca je po dobu viac ako tri mesiace v omeškaní s platením Nájomného alebo Úhrady, alebo
 - h) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok, alebo
 - i) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu, alebo

- j) Nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
- ak súčasne bol Nájomca Prenajímateľom na niektorú zo skutočností uvedených pod písm. a) až e) písomne upozornený a nájomca tento stav neodstráni ani v lehote do 30 dní odo dňa doručenia takéhoto upozornenia.
12. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať kedykoľvek, aj bez udania dôvodu, najmä však v prípadoch, ak
- d) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal, alebo
 - e) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie, alebo
 - f) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
13. Vzhľadom k účelu nájmu vymedzenému v čl. II tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na tom, že v prípade podania výpovede zo strany Prenajímateľa podľa tejto zmluvy je výpovedná doba 10 mesiacov, pričom začína plynúť dňom 01.09. (prvý september) kalendárneho roka, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. V prípade, že bude výpoveď doručená nájomcovi v lehote od 01.09. do 31.12. kalendárneho roka, začína výpovedná lehota plynúť dňom 01.09. kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
14. V prípade podania výpovede zo strany Nájomcu je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi.
15. Ukončiť nájom podľa tejto zmluvy výpoveďou je možné vykonať podľa tejto zmluvy len písomným oznámením, ktoré bude doručené druhej zmluvnej strane spôsobom upraveným v čl. VII. tejto zmluvy.
16. Odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody podľa tejto zmluvy.
17. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu najneskôr v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu. O odovzdaní predmetu zmluvy spíšu zmluvné strany zápisnicu.
18. V prípade ukončenia nájmu z akýchkoľvek dôvodov, Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť Nájomcovi náhradný Predmet nájmu.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

8. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy je možné vykonať len vo forme písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia v zmysle zákona č. 382/2011 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, v plnom rozsahu jej porozumeli, bez výhrad súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju, bez akejkoľvek tiesne a nie za nápadne nevýhodných podmienok, slobodne a vážne podpisujú a zaväzujú sa jej ustanovenia dobrovoľne dodržiavať.

11. Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa práva a povinnosti zmluvných strán spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, prípadne príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, resp. Obchodného zákonníka. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným alebo nezákonným alebo neuplatniteľným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a uplatniteľnosť zostávajúcej časti tejto zmluvy a zmluva je neplatná len v najužšom možnom a nutnom rozsahu. V takomto prípade sú zmluvné strany povinné nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere budú zodpovedať účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami tejto zmluvy. Za týmto účelom si zmluvné strany poskytnú potrebnú súčinnosť, a to do 15 dní od obdržania výzvy druhej zmluvnej strany.

12. Zmluvne strany prehlasujú, že akékoľvek spory majúce svoj základ v ustanoveniach tejto Zmluvy budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou a až následne prostredníctvom príslušného všeobecného súdu.

13. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch každý s povahou originálu, kde každá zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise.

14. Prílohou a neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:

3. Špecifikácia predmetu nájmu
4. Výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva Obce Terchová

V Terchovej, dňa 16. 12. 2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....