

## ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

Uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a príslušných § Obchodného zákonníka

---

### ZMLUVNÉ STRANY:

**Obec Kuchyňa, zastúpená starostom obce**

**p.Róbertom Bujnom**

**Sídlo: 900 52 Kuchyňa č.220**

**IČO: 00304875**

(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

**Súkromná základná umelecká škola**

**Jablonové č. 348, 900 54 Jablonové**

**Zastúpená riaditeľom školy**

**p. Petrom Vrbínčikom**

**IČO: 30849811**

**DIČ: 2021860973**

**Bankové spojenie: 2627475615/1100**

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nehnuteľností (ďalej len „zmluva“) za nasledujúcich podmienok:

### **ČLÁNOK I.**

#### **PREDMET ZMLUVY**

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi do prenájmu kanceláriu o výmere 13,80 m<sup>2</sup> a 6,31 m<sup>2</sup> spoločné priestory v budove kultúrneho centra so súpisným číslom 565, postavený na parcele č.247/18, zapísaný na liste vlastníctva č. 873 pre katastrálne územie Kuchyňa, vedeného správou katastra Malacky (ďalej len „predmet nájmu“)
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania časti predmetu nájmu za dohodnuté nájomné a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a riadne a včas uhrádzať dohodnuté nájomné.
3. Nájomca nebude znemožňovať predmetom svojho podnikania aktivity ostatných nájomníkov a umožní vstup do predmetu nájmu prenajímateľovi kvôli nutným opravám a údržbe celej nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza.

## ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na vyučovanie detí v záujmových krúžkoch.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do prenájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

## ČLÁNOK III. NÁJOMNÉ A SPÔSOB PLATENIA

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom nasledovne: nájomné za prenajaté priestory je ročne 16,60 € za 1m<sup>2</sup>, t.j. nájomné za 12 kalendárnych mesiacov trvania nájmu predstavuje sumu vo výške **334 €** /slovom: Tristotridsaťštyri euro /, pričom štvrtročné nájomné predstavuje sumu **83,50 €** /slovom: Osemdesiattri euro a päťdesiat centov /.

2. Nájomnom podľa predchádzajúceho bodu tejto zmluvy nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, plynu, vody, stočné, odvoz odpadu, upratovanie, ako aj za ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržiavaním priestorov( suma výdavkov do 100 €).

Suma zálohových platieb za 12 kalendárnych mesiacov trvania nájmu predstavuje sumu **270 €** / slovom: Dvestosedemdesiat euro/, pričom štvrtročné zálohové platby predstavujú sumu **67,50 €** / slovom: Šesťdesiatsedem euro a päťdesiat centov/ :

- teplo	150,00 €
- el. energia	70,00 €
- voda	20,00 €
- upratovanie	30,00 €

Všetky vzniknuté náklady podľa tohto bodu zmluvy znáša nájomca, ktorý je povinný uhradiť ich vždy riadne a včas na základe faktúry prenajímateľa. Náklady na energie budú rozrátané alikvotne medzi všetkých nájomcov, a to podľa plochy vykurovaných plôch /pri plyne/ a podľa veľkosti prenajímanej plochy pri spotrebe energie a vody s prihliadnutím na dobu trvania nájmu v zúčtovacom období, keď sa výsledný podiel na energiách vynásobí pomerom počtu dní trvania nájmu k počtu dní v zúčtovacom období.

3. Nájomca bude uhrádzať nájomné a platby za služby na základe nájomnej zmluvy štvrtročne na nasledujúci kalendárny štvrtrok, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vždy do 10-teho dňa príslušného mesiaca, t.j. 10.1., 10.4., 10.7 a 10.10. Platby za služby sú zálohové a po obdržaní faktúr za skutočnú spotrebu energií sa vykoná vyúčtovanie spotreby.
4. Nájomca je povinný nájomné uhrádzať v plnej výške a v lehote splatnosti. V prípade nedodržania termínu úhrady má právo prenajímateľ účtovať úrok 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania
5. V prípade, že nájomca nemôže predmet nájmu užívať alebo ho môže užívať iba obmedzene z dôvodov na strane prenajímateľa, nájomca má právo na pomernú zľavu z nájomného – po dohode oboch strán.

#### **ČLÁNOK IV.**

#### **DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvný vzťah založený zmluvou zaniká:
  - a/ zánikom predmetu nájmu
  - b/ zánikom nájomcu bez právneho zástupcu
  - c/ dohodou zmluvných strán
  - d/ ak sa objekt stane nespôsobilým na užívanie v zmysle zákonov SR
  - e/ výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota sú tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.
  - f/ na základe výpovede prenajímateľa alebo nájomcu s trojmesačnou lehotou.
3. Ukončenie prenájmu zo strany prenajímateľa je možné v prípade:
  - g/ ak nájomca poškodzuje objekt
  - h/ ak nájomca užíva časti budovy a plochy v rozpore so zmluvou a zákonmi SR
  - i /ak nájomca neplní ustanovenia o platení nájomného alebo energií
4. Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v deň ukončenia nájomnej zmluvy.  
Ak nájomca predmet nájmu nevyprace včas, je bývalý nájomca povinný uhradiť všetky náklady v súvislosti s tým vzniknuté.

#### **ČLÁNOK V.**

#### **ĎALŠIE PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU A PRENAJÍMATEĽA**

1. Nájomca je povinný sa starať o predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda. V prípade, ak na predmete vznikne škoda zavinením nájomcu, tento je povinný uviesť poškodené časti predmetu nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
2. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu zabezpečiť svoju činnosť v zmysle právneho poriadku platného v SR, zákonov v aktuálnom znení, a to v oblasti ochrany pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii. V oblasti bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania .
4. Prenajímateľ súhlasí, aby sa zamestnanci a klienti nájomcu mohli zdržiavať v predmete nájmu, neobmedzene, vrátane dní pracovného pokoja.
5. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť drobné opravy v predmete nájmu nad 100 €.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek opravy a úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. úpravy, ktoré nájomca vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa.

8. Prenajímateľ je oprávnený v predmete nájmu, po dohode s nájomcom, kedykoľvek uskutočniť kontrolu dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.

## **ČLÁNOK VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.01.2015 a jej podpísaním obidvoma zmluvnými stranami.
2. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné uskutočniť len v písomnej forme s podpismi zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sú povinné informovať sa navzájom o akýchkoľvek zmenách, ktoré nastali v ich identifikačných údajoch uvedených v tejto zmluve.
4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom exemplári.
5. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom podpísaná, na základe slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, bez výhrad.

V Kuchyni , dňa 30.03.2015



.....  
**Prenajímateľ**

.....  
**Nájomca**