

Zmluva o nájme

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Z.z. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

- 1. Prenajíateľ:** **Obec Chorvátsky Grob,**
so sídlom: Námestie Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob
IČO: 00304760
DIČ: 2020662105
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK73 5600 0000 0066 0126 5001
v mene ktorej koná: JUDr. Vladimíra Vydrová, starostka
(ďalej ako „Prenajíateľ“)

- 2. Nájomca:** **Súkromná základná umelecká škola, Školská 11, Slovenský Grob**
so sídlom: Školská 11, 900 26 Slovenský Grob
IČO: 50 441 574
DIČ: 2120338385
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.
IBAN: SK88 5600 0000 0098 8160 2001
zastúpenie: prof. Mgr. Art. Boris Lenko, riaditeľ
(ďalej ako „Nájomca“)

- 3. Prevádzkovateľ:** **Základná škola s materskou školou, Školská 4, Chorvátsky Grob**
so sídlom: Školská ulica č. 4, 900 25 Chorvátsky Grob
IČO: 31816916
DIČ: 2021668110
zastúpenie: Mgr. Petra Húleková, poverená riadením školy
(ďalej ako „Prevádzkovateľ“)

(Prenajíateľ, Nájomca a Prevádzkovateľ ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

Zmluvné strany po vzájomnej dohode uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej ako „Zmluva“):

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností:
 - a) **Klubový dom Mila Urbana súp. č. 478**, ulica Mila Urbana č. 6, postavený na pozemku registra „C“KN parc. č. 48/1, v k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec, zapísaný na LV č. 602, ktorý je vedený Okresným úradom Senec, katastrálny odbor (ďalej ako „**Klubový dom**“)
 - b) **Prepojovací křčok súp. č. 268** v budove Základnej školy s materskou školou, na Školskej ulici č. 4, postavený na pozemku registra „C“KN parc. č. 375/93, v k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec, zapísanej na LV č. 602, ktorý je vedený Okresným úradom Senec, katastrálny odbor (ďalej ako „**Prepojovací křčok**“).
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnostiach definovaných v ods. 1 tejto Zmluvy, a to: a) Klubový dom - **2 triedy, spoločné priestory, toalety**;
b) Prepojovací křčok - **3 triedy, spoločné priestory a toalety**,

(ďalej len „Predmet nájmu“), ktoré prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do nájmu za podmienok stanovených v tejto Zmluve.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi do užívania Predmet nájmu počas doby nájmu špecifikovanej v čl. III. ods. 1 tejto Zmluvy v nasledujúcich dňoch a časoch:
 - a) Klubový dom: pondelok až piatok od 13:00 h do 19:00 h;
 - b) Prepojovací křčok: pondelok až piatok od 13:00 h do 19:00 h.
4. Predmet nájmu je v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie, pričom Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom Predmetu nájmu oboznámil a je mu dobre známy, osvedčuje jeho neporušenosť a v tom stave ho preberá do nájmu. Pred začatím užívania Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany záznam o stave Predmetu nájmu ku dňu začatia užívania.
5. Nájom Predmetu nájmu bol schválený Uznesením obecného zastupiteľstva obce Chorvátsky Grob č. 180/2022 zo dňa 08.08.2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí za účelom využívania prenajatých nebytových priestorov pre potreby vyučovania SZUŠ.

Článok II. Účel nájmu

1. Predmet nájmu bude Nájomca využívať za účelom a výlučne pre potreby vyučovania Súkromnej základnej umeleckej školy, Školská 11, 900 26 Slovenský Grob (ďalej tiež ako „SZUŠ“) v súlade s predmetom činnosti Nájomcu (ďalej len „Účel Nájmu“).
2. Nájomca je oprávnený užívať aj spoločné priestory nachádzajúce sa v Klubovom dome a Prepojovacom křčku, a to vstupné priestory, chodby a sociálne zariadenia, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie prenajatého Predmetu nájmu. Nájomca je pritom povinný spoločné priestory v Klubovom dome a Prepojovacom křčku nepoškodzovať a zabezpečiť prezúvanie učiteľov a žiakov SZUŠ.

Článok III. Doba nájmu a výpovedné dôvody

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzaviera **na dobu určitú od 1. septembra 2023 do 30.06.2024** (ďalej len „Doba nájmu“).
2. Nájom dohodnutý podľa tejto Zmluvy sa skončí uplynutím Doby nájmu uvedenej v odseku 1 tohto článku Zmluvy.
3. Nájom môže pred uplynutím Doby nájmu podľa odseku 2 tohto článku Zmluvy skončiť:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán k dohodnutému dátumu,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa, z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 písm. a), b), d), f) a g) zákona č. 116/1990 Zb.,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu, z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane a končí sa uplynutím posledného kalendárneho dňa kalendárneho mesiaca výpovednej lehoty.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca pred uplynutím Doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy je oprávnený požiadať Prenajímateľa o predĺženie nájmu, najdlhšie však na dobu do 30.06.2026.

Článok IV. Nájomné a splatnosť nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **2,50 eur vrátane DPH** za hodinu (60 minút); **celková výška nájomného za príslušný kalendárny mesiac je vo výške 500,- eur vrátane DPH** mesačne (slovom päťsto eur mesačne), čo zodpovedá 200 hodinám (60-minutovým) za kalendárny mesiac odučených Nájomcom spolu v Klubovom dome a v Prepojovacom krčku, pričom v mesačnej sume nájomného sú zahrnuté náklady uhrádzané Prenajímateľom za dodávku elektrickej energie a plynu, vodné a stočné a odvoz komunálneho odpadu (**ďalej tiež ako „Nájomné“**). Zmluvné strany sa dohodli, že k mesačnému Nájomnému sa pripočíta aj suma **80,- eur vrátane DPH** mesačne za upratovanie priestorov (**ďalej len „platba za upratovanie“**), ktorú je Nájomca povinný spolu s Nájomným uhrádzať Prenajímateľovi.
2. Nájomné a platba za upratovanie dohodnuté podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy sú splatné mesačne do 10. dňa daného kalendárneho mesiaca a Nájomca je povinný ich uhradiť spolu v jednej sume vo **výške 580,- eur** bezhotovostne na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, ako variabilný symbol uvedie číslo, ktoré mu Prenajímateľ oznámi mailom do troch dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Prvé mesačné nájomné za mesiac september 2023 je splatné do 10.10.2023.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku Nájomného dohodnutú v ods. 1. tohto článku Zmluvy je možné upraviť o zvýšené náklady za energie, pričom rozhodným obdobím pre zvýšenie Nájomného na ďalší kalendárny rok bude vyúčtovanie za energie za predchádzajúci kalendárny rok. Takúto úpravu výšky Nájomného je možné uskutočniť na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Chorvátsky Grob o schválení úpravy Nájomného z dôvodu nárastu cien energií.
4. V prípade, že Nájomca nebude môcť Predmet nájmu v danom kalendárnom mesiaci užívať z dôvodu výnimočnej situácie, pre ktorú nebude možné dlhodobou uskutočňovať výučbu, napríklad ako bola pandémia ochorenia Covid 19, môže Prenajímateľa požiadať o zníženie mesačného Nájomného a platby za upratovanie Predmetu nájmu o alikvótnu čiastku zodpovedajúcu príslušnému počtu dní v danom kalendárnom mesiaci, počas ktorých Nájomca neuskutočňoval v Predmete nájmu vyučovanie z vyššie uvedeného dôvodu.

Článok V. Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto Zmluve a výlučne na dohodnutý účel nájmu, v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, normami, Nájomca je povinný Predmet nájmu a spoločné priestory v Klubovom dome a Prepojovacom krčku nepoškodzovať. Nájomca je ďalej povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať príslušné hygienické, požiarne, bezpečnostné a iné predpisy tak, aby na Predmete nájmu a na predmetoch vo vlastníctve Prenajímateľa a/alebo Prevádzkovateľa nachádzajúcich sa v Predmete nájmu a v spoločných priestoroch Klubového domu a Prepojovacieho krčku nevznikla škoda a zároveň je povinný zabezpečiť dodržiavanie uvedených predpisov aj všetkými osobami, ktoré budú užívať Predmet nájmu.
2. Nájomca je oprávnený využívať Predmet nájmu výhradne počas pracovných dní, to je od pondelka do piatku v popoludňajších hodinách stanovených touto Zmluvou, počas sviatkov a víkendov

a školských prázdnin Nájomca a osoby, ktoré spolu s Nájomcom užívajú Predmet nájmu nie sú oprávnené vstupovať ani do Klubového domu, ani do Prepojovacieho krčka a ani užívať Predmet nájmu. Nájomca je povinný do 10.10.2023 predložiť Prenajímateľovi rozvrh vyučovania v Predmete nájmu.

3. Za účelom zabezpečenia prístupu Nájomcu a jeho učiteľov a žiakov do budovy Klubového domu Prenajímateľ vždy na začiatku príslušného školského roka protokolárne odovzdá Nájomcovi kľúče od vstupných dverí do Klubového domu a prípadne iné kľúče potrebné k nerušenému užívaniu nebytových priestorov v Klubovom dome. Nájomca je oprávnený na svoje náklady dať vyhotoviť duplikáty kľúčov od vstupných dverí do Klubového domu a prípadne ďalšie kľúče od dverí tried a miestností v Klubovom dome a je povinný odovzdať Prenajímateľovi zoznam osôb, ktorým boli kľúče od Klubového domu a prípadne od ďalších dverí v Klubovom dome dané k dispozícii (ďalej len „zoznam“) za účelom užívania nebytových priestorov v Klubovom dome s uvedením počtu odovzdaných kľúčov. V prípade, že v priebehu školského roka dôjde k zmene v počte osôb uvedených v zozname, je Nájomca povinný tento zoznam aktualizovať a bezodkladne predložiť Prenajímateľovi. Na konci každého školského roka vždy najneskôr do 05.07. Nájomca protokolárne odovzdá určenej osobe Prenajímateľa všetky kľúče od vstupných dverí do Klubového domu, prípadne ďalšie kľúče od tried a iných miestností v Klubovom dome v počte podľa aktuálneho zoznamu.
4. Vstup do Prepojovacieho krčka za účelom užívania nebytových priestorov podľa tejto Zmluvy bude mať Nájomca, osoby Nájomcu a žiaci zabezpečený priamo cez samostatný vchod do Prepojovacieho krčka s tým, že za otváranie a zatváranie tohto vchodu je zodpovedný Nájomca, ktorý bude mať pre tento účel kľúče od vchodu do Prepojovacieho krčka.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie svojich povinností podľa tejto Zmluvy všetkými osobami, ktoré budú využívať Predmet nájmu na účel uvedený v článku I. tejto Zmluvy.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo na Predmet nájmu a ani ho žiadnym iným spôsobom zaťažiť.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa realizovať na Predmete nájmu akékoľvek rekonštrukcie ani stavebné úpravy.
8. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v čistote, a to aj po každom vyučovacom dni, Nájomca je preto povinný zabezpečiť prezúvanie učiteľov a žiakov SZUŠ. Ďalej je Nájomca povinný zachovávať Predmet nájmu v dobrom technickom stave, tak aby z tohto dôvodu nedochádzalo najmä k ohrozeniu života a zdravia ani k úrazom. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prípadné úrazy spôsobené nedodržaním povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy. Nájomca zodpovedá za škodu na majetku Prenajímateľa, ktorú spôsobí sám alebo ju spôsobia osoby, ktoré budú užívať Predmet nájmu spolu s ním alebo s jeho vedomím, pokiaľ nepreukáže, že škodu sám alebo tieto osoby nezavinili. Škodu je povinný Nájomca uhradiť alebo iným spôsobom odstrániť najneskôr do 14 dní odo dňa jej vzniku, ak sa Zmluvné strany nedohodnú vzhľadom na vzniknutú škodu na inej lehote.
9. Nájomca je povinný akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu prípadne predmetov nachádzajúcich sa v Predmete nájmu resp. v budove základnej školy a v budove Klubového domu bezodkladne nahlásiť mailom alebo telefonicky niektorej z kontaktných osobe Prenajímateľa: Ing. Jana Sochorová (jana.sochorova@chorvatskygrob.sk; tel. +421 2 322 230 13, +421 940 626 517), alebo na sekretariát Prenajímateľa (sekretariat@chorvatskygrob.sk ; tel. +421 2 322 230 01) a tiež riaditeľovi základnej školy (riaditel@skolachorvatskygrob.sk; tel. 02/45 996 410, 0911 533 680) v prípade, že pôjde o Prepojovací krčok.

10. V prípade vzniku potreby opravy na Predmete nájmu alebo predmetoch vo vlastníctve Prenajímateľa a/alebo Prevádzkovateľa je Nájomca povinný potrebu opravy bezodkladne po jej zistení nahlásiť kontaktným osobám uvedeným v bode 11. tohto článku Zmluvy.
11. Po ukončení vyučovania v príslušnom školskom roku, najneskôr však do 05.07.2024 je Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť a odovzdať Prenajímateľovi v čistom stave bez učebných pomôcok a iných tam nepatriacich predmetov vnesených žiakmi alebo učiteľmi SZUŠ.
12. Po uplynutí Doby nájmu najneskôr však do 05.07.2024 je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania; inak v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca nebude po skončení nájmu požadovať žiadnu úhradu, prípadne refundáciu žiadnych výdavkov, ktoré ako Nájomca počas trvania Zmluvy vykonal na Predmete nájmu a výslovne sa vzdáva akýchkoľvek takýchto prípadných nárokov.
13. Nájomca zodpovedá za to, že každý vyučujúci Nájomcu povinne po skončení každého vyučovania skontroluje stav triedy a pozatvára okná v triedach, v ktorých prebiehalo vyučovanie SZUŠ a riadne uzamkne vchodové dvere do Klubového domu.

Článok VI.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ má právo kedykoľvek vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania príslušných ustanovení tejto Zmluvy, resp. užívania Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, straty, resp. zničenie na hnutelnom majetku a technológiách, ktoré patria Nájomcovi a ktoré budú vnesené do Predmetu nájmu.
4. Upratovanie Predmetu nájmu zabezpečuje v Klubovom dome Prenajímateľ, v Prepojovacom křčku Prevádzkovateľ.
5. Prenajímateľ a Prevádzkovateľ sa dohodli, že refakturácia resp. refundácia nákladov za spotrebu elektriny, plynu, vodného a stočného a za upratovanie, uhradená Prenajímateľom alebo Prevádzkovateľom v Prepojovacom křčku bude upravená samostatnou zmluvou o spolupráci pri prevádzkovaní Základnej školy s materskou školou, Školská 4, Chorvátsky, ktorú uzavrú medzi sebou obec a ZŠ s MŠ Školská 4.

Článok VII.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ umožní Nájomcovi aj po dohode s Prevádzkovateľom a v súlade s bezpečnostnými predpismi umiestniť v priestoroch Predmetu nájmu skrine alebo iné prenosné úložné predmety na odkladanie učebných pomôcok potrebných pre výuku jednotlivých odborov súkromnej základnej umeleckej školy.

2. Prevádzkovateľ súhlasí s umiestnením 1 ks klavíra a iných hudobných nástrojov v triede na 2. poschodí v Prepojovacom křčku a 1 ks skrine na prízemí v Prepojovacom křčku podľa potreby Nájomcu. Zároveň Nájomca bude rešpektovať priestorové a prevádzkové možnosti v jednotlivých priestorov a klavír a skriňu umiestni po vzájomnej dohode s Prevádzkovateľom. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením klavíra a iných hudobných nástrojov v prenajatých triedach v Klubovom dome podľa potreby Nájomcu.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy v tejto Zmluve neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ako aj ostatnými právnymi predpismi platnými na území SR.
2. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve, na ktorých sa Zmluvné strany dohodnú sa uzatvárajú formou písomných dodatkov podpísaných všetkými Zmluvnými stranami.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých dva (2) dostane Prenajímateľ a po jednom (1) Nájomca a Prevádzkovateľ.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu poslednou zo zmluvných strán a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, je výrazom ich skutočnej slobodnej, vážnej a určitej vôle, jej obsahu riadne porozumeli a na znak súhlasu ju potvrdili svojím podpisom.

V Chorvátskom Grobe dňa 27.09.2023

Za Prenajímateľa:
Obec Chorvátsky Grob

JUDr. Mgr. Vladimíra Vydrová
Starostka

V Chorvátskom Grobe dňa 27.09.2023

Za Nájomcu:
**Súkromná základná umelecká škola,
Školská 11, Slovenský Grob**

V Chorvátskom Grobe dňa 27.09.2022

Za Prevádzkovateľa:
**Základná škola s materskou školou,
Školská 4, Chorvátsky Grob**