Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

**ZMLUVNÉ STRANY**

1. **Prenajímateľ:** Názov: **Obec Žabokreky**

Sídlo: Obecný úrad Žabokreky č.145, 038 40 Žabokreky

IČO: 00317047

Zastúpenie: Ing. Zuzana Valocká – starostka obce

(ďalej len **„prenajímateľ“**) na jednej strane a

2. **Nájomca:** Názov: Súkromná základná umelecká škola DEEP DANCE CLUB

Sídlo: Žabokreky 54, 038 40 Žabokreky

Právna forma: nezisková organizácia s právnou subjektivitou

Zaevidovaná: V sieti škôl MŠ VVaŠ SR

Potvrdením č.: 2015-18360/44100:2-100B, zo dňa 04 .09.2015

a následne 2020/15006:2-A2130 zo dňa 6.8.2020 o zmene

názvu SZUŠ a zriaďovateľa

IČO: 42435111

DIČ 2120121905

Zastúpenie: Mgr. Adriana Vrabcová – riaditeľka

(ďalej len „ **nájomca**“) na strane druhej

uzatvárajú túto Zmluvu o budúcej nájomnej zmluve.

**ÚVODNÉ USTANOVENIE**

Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s Uznesením obecného zastupiteľstva obce Žabokreky č. 29/2021/13 zo dňa 19.07.2021 a po získaní súhlasu Ministerstva školstva Slovenskej republiky s presťahovaním SZUŠ do obce Žabokreky, uzatvoria Nájomnú zmluvu v zmysle Zákona č.116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s nasledujúcim obsahom a náležitosťami:

**Článok I.**

**PREDMET, ÚČEL A PODMIENKY NÁJMU**

1. Prenajímateľ je podľa zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení a podľa zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení výlučným vlastníkom stavby so súpisným číslom 54 (budova základnej školy) zapísanej na LV č.634 v k. ú. Žabokreky postavenej na parcele KN-C 201/1 v k. ú. Žabokreky, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 431m2 v k. ú. Žabokreky zapísanej na LV č.634 v k. ú. Žabokreky. Prenajímateľ je zároveň zriaďovateľom základnej školy bez právnej subjektivity (zriaďovacia listina OU Martin Ev.č.OTab-F-2001/004475 zo dňa 27.12.2001, Obec Žabokreky č. 217/2002 zo dňa 01.07.2002), ktorá sa nachádza v priestoroch vyššie uvedenej stavby.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v objekte Základnej školy na adrese Žabokreky č.54, t. j, v objekte stavby postavenej na KN-C 201/1 v k. ú. Žabokreky, konkrétne miestnosti označené podľa priloženého technického výkresu (príloha č. 2) číslo miestností: 0,02; 0,03; 0,03/a; 0.04; 0.06 a č. 0,07 v suteréne, ktoré majú spolu výmeru: 88,1m2 a priestorov telocvične na 1. nadzemnom podlaží v budove základnej školy o výmere 55,2m2, **spolu prenajímané priestory o výmere 143,3m2**. Prenajímané priestory sa ponechávajú do prenájmu  **v rozsahu 4 hodiny týždenne** v členení podľa dohody s riaditeľkou základnej školy na príslušný školský rok.
3. Predmetom nájomnej zmluvy je aj užívanie vybavenia a zariadenia, ktoré sa nachádza v prenajímaných objektoch a je majetkom obce Žabokreky. Jedná sa o pracovné stoly a stoličky, ktoré sú predmetom inventarizácie a ich zoznam je prílohou nájomnej zmluvy.
4. Nájomca bude užívať nebytové priestory a zariadenie, ktoré sú predmetom nájmu, **za odplatu a za účelom výučby literárno-dramatického, výtvarného, hudobného a tanečného odboru.**
5. Prenájom bol schválený obecným zastupiteľstvom obce Žabokreky dňa 19.07.2021 Uznesením č. 29/2021/13 .
6. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne na dohodnutý účel, a to výučbu **literárno-dramatického , výtvarného, hudobného a tanečného odboru výlučne počas pracovných dní v dobe po skončení školského vyučovania po dohode s riaditeľkou základnej školy, ale nie počas letných prázdnin. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si vzájomne súčinnosť pri špecifikácii doby školského vyučovania tak, aby bol presný rozsah a doba trvania nájmu určený k prvému dňu príslušného školského roka .**
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté používanie.

**Článok II.**

**DOBA NÁJMU**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára s dobou nájmu od 1. septembra 2021 na neurčitý čas.
2. Pokiaľ nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné v zmluvne stanovenom termíne, výpovedná lehota je 15 dní a začína plynúť prvým dňom po uplynutí termínu, kedy je nájomné splatné v dohodnutej výške. V prípade nedodržania tejto náhradnej lehoty 15 dní na zaplatenie, bude budúci prenajímateľ postupovať v zmysle § 9 zákona č.116/1990 v znení neskorších predpisov.

**Článok III.**

**VÝŠKA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SPOSOB PLATENIA**

1. Cena prenájmu za miestnosti v suteréne je 5,00€ na 1 hodinu pri dĺžke výučby 4 hodiny týždenne a za telocvičňu 5,00€ na 1 hodinu pri dĺžke výučby 4 hodiny týždenne, t.j. celková suma za predmet nájmu bude 40,00€/týždeň. Táto cena zahŕňa aj platby za služby spojené s nájmom, ktorými sú upratovanie, voda a energie.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné na základe faktúry vystavenej budúcim prenajímateľom mesačne vopred, a to vždy najneskôr k 20. dňu mesiaca predchádzajúcemu mesiacu, za ktorý sa platí úhrada za nájom na účet budúceho prenajímateľa uvedený v záhlaví budúcej nájomnej zmluvy. Za deň splnenia peňažného záväzku budúceho nájomcu voči budúcemu prenajímateľovi sa považuje deň pripísania dlžnej sumy na účet budúceho prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných právnych predpisov, zmenou Zásad nakladania s majetkom obce Žabokreky, alebo s poukazom na infláciu v lehote do 1 mesiaca od zistenia po splnení notifikačnej povinnosti. Nájomca s touto podmienkou vyslovene súhlasí. Zvýšenie nájmu je účinné odo dňa predloženia oznámenia o zvýšení nájomného budúcemu nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Nájom bude splatný na účet Obce Žabokreky, alebo do pokladne Obecného úradu Žabokreky v lehote podľa faktúry.
5. V prípade nedodržania termínu splatnosti má budúci prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % zo stanovenej čiastky nájomného za každý deň omeškania.

**Článok IV.**

**PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

**Prenajímateľ je povinný:**

1. Prenechať budúcemu nájomcovi prenajaté priestory a zariadenia v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie .
2. Umožniť budúcemu nájomcovi nerušený výkon práv .
3. Počas doby nájmu zabezpečiť vyraďovanie a likvidáciu prenajatých vecí. Vyradené hnuteľné veci sa formou doplnku vyznačia v prílohe, ktorá bude neoddeliteľnou súčasťou budúcej nájomnej zmluvy. Budúci prenajímateľ je povinný pri vyraďovaní prihliadnuť na životnosť predmetov a na ich amortizáciu.

**Nájomca je povinný:**

1. Zabezpečovať bežné opravy a bežnú údržbu ako aj úpravy potrebné pre prevádzkovanie svojej činnosti na vlastné náklady a so súhlasom budúceho prenajímateľa .
2. Oznámiť budúcemu prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré je povinný vykonať budúci prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti.
3. Užívať prenajaté priestory a inventár pre dohodnutý účel. Pri prevádzkovaní dodržiavať podmienky stanovené orgánmi štátneho dozoru a obecnej samosprávy na úseku protipožiarnej ochrany, hygieny, životného prostredia a bezpečnosti pri práci. Dôsledne vytvárať podmienky proti znečisťovaniu ovzdušia, nadmernej hlučnosti, likvidácii odpadkov a znečisťovaniu okolia vznikajúcemu prevádzkovou činnosťou.
4. Za požiarnu bezpečnosť v objektoch, ktoré budú predmetom nájmu nesie zodpovednosť v celom rozsahu prenajímateľ. V zmysle vyhlášok Úradu bezpečnosti práce SR zabezpečuje na vlastné náklady vykonávanie predpísaných prehliadok a skúšok podľa týchto vyhlášok, bezpečnostno-technických požiadaviek a sprievodnej technickej dokumentácie.

Nájomca je povinný dodržiavať platné požiarne a bezpečnostné opatrenia a predpisy, jeho pedagógovia sú vyškolení v rámci PO a BOZP na náklady nájomcu. Za škody spôsobené nedodržiavaním týchto opatrení nesie plnú zodpovednosť nájomca.

1. Dôsledne dodržiavať poriadok a čistotu vo v prenajímaných priestoroch a ich bezprostrednom okolí, vytvárať podmienky pri prevádzkovaní všetkých dohodnutých činností tak, aby v prenajatých priestoroch nevznikali ani dočasné skládky nepotrebného materiálu, pomôcok a techniky.
2. Nájomca bude prenajímané priestory riadne udržiavať vo vzhľade prináležiacom centru obce, obzvlášť preto, že Základná škola sa nachádza v blízkosti cintorína a pri výkone obradov je nevyhnutné na dobu primeranú obradu v areáli cintorína zdržať sa hlasnej prevádzky zvukových zariadení a podobne.
3. Znášať náklady súvisiace s poškodením funkčnosti prenajatého inventáru spôsobené nájomcom.
4. Užívať prenajaté priestory a vnútorné zariadenia, ktoré sú predmetom tejto zmluvy tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, odcudzeniu, strate, zneužitiu. Za takto vzniknuté škody zodpovedá budúci nájomca a je povinný ich v plnom rozsahu nahradiť prenajímateľovi.
5. Znášať obmedzenie v užívaní prenajatých priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv, po dohode s  prenajímateľom.
6. **Prenajímateľ je oprávnený:**

Mať prístup do priestorov, ktoré budú predmetom nájmu (po dohode s nájomcom a v jeho prítomnosti), za účelom vykonávania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadnym spôsobom, ako aj za účelom vykonávania inventarizácie majetku obce, ktorý bude predmetom nájmu.

1. **Nájomca je oprávnený:**
2. Vykonávať zmeny na prenajatých nebytových priestoroch a prenajatom inventári len s písomným súhlasom budúceho prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Ak nájomca vykoná zmeny bez súhlasu prenajímateľa, bude povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonaných zmien, hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda, bude prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
3. Vniesť do prenajatých priestorov vlastné zariadenia a inventár, ktorý bude slúžiť k dohodnutému účelu užívania.

**Článok V.**

**Ďalšie dohodnuté podmienky**

1. Prenajímateľ je povinný poistiť svoj majetok, ktorý je predmetom tejto zmluvy. Prenajímateľ nepoisťuje, ani nezodpovedá za škody na majetku, ktorý si priniesol nájomca.
2. Nájomca po dohode s obcou nemôže časť nehnuteľností ďalej prenajať.
3. Nájomca si pred začatím užívania priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy zabezpečí (ak to uzná za potrebné) vymaľovanie vnútorných priestorov, toaliet a hygienického zázemia na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný po ukončení nájomného vzťahu vrátiť obecný majetok, ktorý bude predmetom nájomnej zmluvy v stave zodpovedajúcom dobe užívania a v prevádzky schopnom stave. Škody vzniknuté na prenajatých nebytových priestoroch a prenajatom inventári sa budúci nájomca zaväzuje odstrániť alebo finančne nahradiť Prenajímateľovi najneskôr do 15 dní po odovzdaní prenajatých nebytových priestorov a prenajatého inventáru.
5. Zmeny a dodatky nájomnej zmluvy možno vykonávať formou dodatkov, a to výlučne písomnou formou po dohode zmluvných strán.
6. Nájom sa skončí uplynutím doby nájmu. Pred uplynutím dojednanej doby nájmu môže nájom nebytových priestorov vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán s výpovednou lehotou 6 mesiacov.
7. Nájomca bude povinný udržiavať vlastné dodatočné zariadenia zabezpečujúce vykurovanie prenajatého majetku umiestnené v prevádzke na vlastné náklady.

**Článok VI.**

**Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Ostatné vzťahy vzniknuté a neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 47/1992 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom 01.09.2021 .
3. Zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých jeden dostane prenajímateľ a dve nájomca. Rovnopisy majú platnosť originálu.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu rozumejú a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojím podpisom.

V Žabokrekoch dňa

**Prenajímateľ:**   **Nájomca:**

# Žabokreky ................... Žabokreky ...................

Podpis prenajímateľa: Podpis nájomcu:

---------------------------------------- ---------------------------------------

**Obec Žabokreky SZUŠ DEEP DANCE CLUB**

Ing. Zuzana Valocká, starostka Mgr. Adriana Vrabcová, riaditeľka SZUŠ