

ZMLUVA O NÁJME
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V BUDOVE ZÁKLADNEJ ŠKOLY
uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Článok I
Zmluvné strany

Zmluvnými stranami tejto zmluvy sú na jednej strane ako **prenajímateľ**:

Obec Biely Kostol	
sídlo:	Pionierske námestie 18, 919 34 Biely Kostol
IČO:	318 714 61
DIČ:	2021191953
v ktorej mene koná:	doc. Ing. Iveta Paulová, PhD., MBA., starostka obce
bankové spojenie:	Prima banka Slovensko a.s.
číslo účtu IBAN:	SK36 5600 0000 0010 1907 3001
e-mailový kontakt:	obec@bielykostol.sk
telefonický kontakt:	0911 551 997
webové sídlo:	www.bielykostol.sk

(ďalej len ako „**prenajímateľ**“),

a na strane druhej ako **nájomca**:

HARMONY ACADEMY s.r.o.	
sídlo:	Hlavná 7047/24, 919 34 Biely Kostol
IČO:	44536208
IČ DPH:	SK 2820001855
DIČ:	28200018553
zapísaná:	v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 22994/T
v ktorej mene koná:	Jaroslav Chynoradský, konateľ
e-mailový kontakt:	jaro@harmony.sk

(ďalej len ako „**nájomca**“) a

(prenajímateľ a nájomca spoločne len ako „**zmluvné strany**“).

Článok II
Predmet zmluvy

Na základe tejto zmluvy prenájomca prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu špecifikovaný v čl. III tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomcovi nájomné a ostatné peňažné plnenia dohodnuté touto zmluvou.

Článok III
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa na ulici Bronzová 1 v obci Biely Kostol, v katastrálnom území Biely Kostol, v okrese Trnava, a to okrem iného aj budovy so súpisným číslom 5458 postavenej na pozemku parcela registra „C“ číslo 1100/133, evidovanej na LV č. 793 (ďalej len „**školská budova**“).
2. Na základe tejto zmluvy prenájomca prenecháva nájomcovi do užívania časť školskej budovy a to konkrétne jednu školskú vyučovaciu triedu označenú ako 2.10 o výmere 42,5 m² nachádzajúcu sa na prvom nadzemnom podlaží školskej budovy (ďalej len „**predmet nájmu**“).

3. Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať aj vchod do školskej budovy, jej schodisko, spoločné priestory a sociálne zariadenia nachádzajúce na prvom nadzemnom podlaží (ďalej len „**spoločné priestory**“). Nájomca bude užívať spoločné priestory na účel, na ktorý sú tieto priestory obvykle určené a to v časovom rozsahu podľa bodu 4 tohto článku.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcu výlučne za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti - **vyučovanie v odbore cudzích jazykov**. Nájomca bude užívať predmet nájmu na tento účel v časovo vymedzenom rozsahu (ďalej len „**vyučovacie dni**“) s výnimkou dní počas sviatkov a prázdnin.
5. V súvislosti s užívaním predmetu nájmu a spoločných priestorov sa prenájomca zaväzuje zabezpečiť pre nájomcu realizáciu služieb nevyhnutných pre riadne plnenie účelu zmluvy, a to dodávku tepelnej a elektrickej energie, úžitkovej vody, údržbu, odvoz a spracovanie odpadu a upratovanie spoločných priestorov (ďalej len „**plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu**“).

Článok IV Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 10.01.2022 do 09.01.2024**.
2. V prípade, že ani jedna zo zmluvných strán písomne neoznámí druhej zmluvnej strane aspoň 30 kalendárnych dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu svoj nezáujem na pokračovaní nájomného vzťahu, predlžuje sa doba nájmu uvedená v bode 1 tohto článku za tých istých podmienok o ďalší kalendárny rok, a to aj opakovane.

Článok V Nájomné a úhrada plnení spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Výška nájomného je - **5,- €** (slovom: päť eur) za každú jednu vyučovaciu hodinu v príslušnom kalendárnom mesiaci na základe výkazu odučených hodín v jednotlivých dňoch v prenajatej miestnosti. V cene sú zahrnuté všetky náklady spojené s užívaním priestorov vrátane elektrickej energie, vodného a stočného.
2. Nájomca sa zaväzuje hradiť prenájomcovi nájomné najneskôr do 10. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po príslušnom kalendárnom mesiaci trvania zmluvného vzťahu.
3. Peňažné plnenia uvedené v tomto článku bude nájomca uhrádzať prenájomcovi bezhotovostným prevodom na jeho bankový účet na základe vystavenej faktúry. Tieto plnenia sa zo strany nájomcu považujú za uhradené riadne a včas, ak sú finančné prostriedky v stanovenej výške a dohodnutej lehote pripísané na účet prenájomcu.
4. Ak sa nájomca dostane do omeškania s plnením peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy, je povinný uhradiť prenájomcovi penále vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania s plnením peňažného záväzku.

Článok VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a na tento účel ho bude starostlivo udržiavať.
2. Predmet nájmu sú podľa tejto zmluvy oprávnení okrem nájomcu užívať aj jeho štatutárni zástupcovia, zamestnanci, nájomcom poverení vyučujúci a osoby zúčastňujúce sa vyučovacieho procesu (ďalej len „**oprávnené osoby**“).
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu ani prenechať predmet nájmu do užívania tretej osoby.

4. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa riadne oboznámil so stavom predmetu nájmu a tento v plnom rozsahu zodpovedá účelu, na ktorý ho prenajíma.
5. Nájomca a ďalšie oprávnené osoby budú užívať predmet nájmu výlučne len na dohodnutý účel a vo vymedzenom rozsahu podľa čl. 3 bod 4 tejto zmluvy.
6. Nájomca berie na vedomie a v plnom rozsahu zodpovedá za to, že vyučovaciu činnosť vo vzťahu k neplnoletým osobám môže realizovať len na základe predchádzajúceho udeleného informovaného súhlasu zákonného zástupcu.
7. Nájomca a oprávnené osoby sú povinné dodržiavať verejný poriadok, všeobecne záväzné právne predpisy, všeobecné záväzné nariadenia prenajímateľa, bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy. Nájomca sa zaväzuje prijať účinné opatrenia zabezpečujúce dodržiavanie uvedených noriem a predpisov zo strany všetkých oprávnených osôb a tretích osôb dočasne sa zdržiavajúcich v predmete nájmu s jeho súhlasom.
8. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť, ochranu zdravia a majetku všetkých oprávnených osôb a tretích osôb, ktoré sa dočasne zdržiavajú v predmete nájmu s jeho súhlasom.
9. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za ním spôsobenú škodu na predmete nájmu a túto je povinný odstrániť buď uvedením veci do pôvodného stavu na vlastné náklady alebo náhradou vzniknutej škody v peniazoch. Nájomca zodpovedá za škodu na predmete nájmu aj v tom prípade, ak je táto spôsobená inými oprávnenými osobami alebo tretími osobami, ktoré sa v predmete nájmu dočasne zdržiavali s jeho súhlasom. Lehota na náhradu škody v peniazoch je 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi; ustanovenia čl. V body 5 a 6 sa v tomto prípade použijú primerane.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv vecí a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu a v prípade potreby umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom realizácie opravy.
11. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom zistenia, či ho nájomca a oprávnené osoby užívajú v súlade s podmienkami určenými touto zmluvou.
12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu identifikačných údajov uvedených v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy, ako aj iné skutočnosti dotýkajúce sa jeho podnikateľskej činnosti, ktoré majú alebo môžu mať vplyv na zmluvný vzťah založený touto zmluvou.
13. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu a predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
14. Na spoločné priestory sa ustanovenia tohto článku použijú primerane.

Článok VII

Zánik nájmu

1. Nájom na základe tejto zmluvy zaniká aj:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán, a to k dohodnutému dňu,
 - b) zánikom nájomcu, a to ku dňu jeho zániku,
 - c) zánikom oprávnenia nájomcu na vykonávanie podnikateľskej činnosti, na ktorú si predmet nájmu prenajíma, a to ku dňu zániku tohto oprávnenia,
 - d) vtedy, ak sa predmet nájmu bez zavinenia zmluvných strán stane nespôsobilý na dohodnuté užívanie a to ku dňu udalosti, ktorá takúto nespôsobilosť vyvolala,
 - e) odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán v zmysle bodov 2 až 4 tohto článku.

2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca
 - a) je v omeškaní s úhradou nájomného alebo iných peňažných plnení určených touto zmluvou viac ako 30 kalendárnych dní,
 - b) napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa naďalej alebo opakovane neplní povinnosti vyplývajúce z čl. VI tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu nájomcu neplní povinnosť vyplývajúcu z čl. VI bod 1 tejto zmluvy.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa bodov 2 a 3 tohto článku zmluva zaniká dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

Článok VIII Doručovanie písomností

1. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú osobne do rúk adresáta alebo poštovou doporučenou zásielkou na korešpondenčnú adresu zmluvnej strany uvedenú v čl. I tejto zmluvy, ak adresát predtým písomne neoznámil odosielateľovi zmenu tejto adresy. Poštová zásielka s písomnosťou sa považuje za doručení, ak
 - ju adresát prevzal, a to ku dňu prevzatia zásielky,
 - ju adresát odmietol prevziať, a to ku dňu odmietnutia prevzatia zásielky alebo
 - sa zásielka vrátila ako nedoručená, a to ku dňu vrátenia zásielky odosielateľovi, za predpokladu, že zásielka bola preukázateľne odoslaná na adresu uvedenú v čl. I tejto zmluvy alebo zmenenú adresu písomne oznámenú zmluvnou stranou a doručenie zásielky nebolo zmarené zo strany poštového doručovateľa; o tom, že sa zásielku nepodarilo doručiť poštou, upovedomí odosielateľ adresáta spôsobom podľa bodu 2 tohto článku.
2. S výnimkou písomností týkajúcich sa odstúpenia od zmluvy je možné písomnosti podľa tejto zmluvy doručovať aj elektronicky prostredníctvom správ odosielaných na e-mailovú adresu zmluvnej strany uvedenú v čl. I tejto zmluvy, ak adresát predtým písomne neoznámil odosielateľovi zmenu tejto adresy; písomnosť sa považuje za doručení okamihom odoslania písomnosti na príslušný e-mail adresáta.

Článok IX Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú platnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto Zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená na webovom sídle prenajímateľa.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu vzájomne si písomne oznamovať všetky zmeny identifikačných údajov uvedených v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy.
5. Ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane nevykonateľným, nebude to mať vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
6. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to prostredníctvom písomných dodatkov.

7. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a je prejavom ich slobodnej vôle, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Bielom Kostole, dňa 10.1.2022

Prenajímateľ:

Obec Biely Kostol

doc. Ing. Iveta Paulová, PhD., MBA,
starostka obce



Nájomca:

HARMONY ACADEMY s.r.o.
Jaroslav Chynoradský, konateľ

