

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Budúci prenajíateľ:

Mesto Dolný Kubín

Sídlo: Hviezdoslavovo námestie 1651/2, 026 01 Dolný Kubín

Štatutárny zástupca: Mgr. Roman Matejov, primátor

IČO: 00314463

bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Dolný Kubín,

IBAN účtu: SK 20 0200 0000 0000 2042 6332

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Budúci nájomca:

Spojená škola

zapísaná v sieti škôl a školských zariadení Slovenskej republiky

Sídlo: Matúškova 1631, 026 01 Dolný Kubín

Oprávnený konateľ: Mgr. Tatiana Otepková, štatutár

IČO: 379 825 83

DIČ: 2022238911

bankové spojenie: štátna pokladnica Bratislava

IBAN účtu: SK 65 8180 0000 0070 0026 2125

(ďalej len „Budúci nájomca“)

uzatvorili túto

zmluvu o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov :

I.

Úvodné ustanovenia

1.1 Budúci nájomca zamýšľa zriadiť v stavbe mat.šk. a dets. jasle, s.č. 1585 (Materská škola na ul. Chočská), postavenej na pozemku CKN parc. č. 1510/29, v k.ú. Dolný Kubín, špeciálnu materskú školu za účelom poskytovania predprimárneho vzdelávania pre deti so zdravotným znevýhodnením a deti so špeciálnymi výchovno-vzdelávacími potrebami.

1.2 Budúci prenajíateľ je výlučným vlastníkom stavby mat.šk. a dets. jasle, s.č. 1585 (Materská škola na ul. Chočská), postavenej na pozemku CKN parc. č. 1510/29, v k.ú. Dolný Kubín.

II.

Predmet zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov

2.1 Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť najneskôr do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia Ministerstva školstva vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky o zaradení Špeciálnej materskej školy do siete škôl a školských zariadení (ako súčasť Budúceho nájomcu), uzatvoria Zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „Zmluva o nájme nebytových priestorov“). Závazok uzatvoriť Zmluvu o nájme nebytových priestorov zaťažuje / zaväzuje všetky

zmluvné strany, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

2.2 Nevyplnené časti Zmluvy o nájme nebytových upraví a doplní Budúci prenajímateľ na základe skutkového stavu ku dňu uzatvorenia Zmluvy o nájme nebytových priestorov len po dohode s Budúcim nájomcom, a je oprávnený zmeniť alebo doplniť iné údaje uvedené v Zmluve o nájme nebytových priestorov len po dohode s Budúcim nájomcom. Pokiaľ medzi zmluvnými stranami nebude dosiahnutá zhoda ohľadne doplnenia obsahu Zmluvy o nájme nebytových priestorov, rozhodne o doplnení na žiadosť jednej z nich súd.

2.3 Zmluvné strany sa zaväzujú, že sa až do okamihu splnenia alebo zániku všetkých povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo, obmedzovalo alebo znemožňovalo realizáciu tejto zmluvy, najmä uzatvorenie Zmluvy o nájme nebytových priestorov.

2.4 Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si navzájom všetku súčinnosť potrebnú k naplneniu predmetu a účelu tejto zmluvy.

2.5 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní najneskôr do 31.12.2017.

III.

Záverečné ustanovenia

3.1 Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

3.2 Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, a to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.

3.3 Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva predstavuje slobodný a vážny prejav ich vôle, je pre ne určitá a zrozumiteľná, neuzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

3.4 Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých 3 rovnopisy sú určené pre potreby Budúceho prenajímateľa a zvyšné rovnopisy sú určené pre potreby Budúceho nájomcu.

3.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia postupom podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

3.6 Pred doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami sa použije primerane § 45 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.

3.7 Uzavretie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Dolný Kubín č. 157/2016 zo dňa 25.05.2016.

3.8 Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1: text Zmluvy o nájme nebytových priestorov

Budúci prenajímateľ: 6 MAY 2016

V Dolnom Kubíne dňa.....

Budúci nájomca: 6 MAY 2016

V Dolnom Kubíne dňa



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Mesto Dolný Kubín

Sídlo: Hviezdoslavovo námestie 1651/2, 026 01 Dolný Kubín

Štatutárny zástupca: Mgr. Roman Matejov, primátor

IČO: 00314463

bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Dolný Kubín,
IBAN účtu: SK 20 0200 0000 0000 2042 6332

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Spojená škola

zapísaná v sieti škôl a školských zariadení Slovenskej republiky

Sídlo: Matúškova 1631, 026 01 Dolný Kubín

Oprávnený konateľ: Mgr. Tatiana Otepková, štatutár

IČO: 379 825 83

DIČ: 2022238911

bankové spojenie: štátna pokladnica Bratislava
IBAN účtu: SK 65 8180 0000 0070 0026 2125

(ďalej len „Nájomca“)

uzatvorili túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov :

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby mat.šk. a dets. jasle, s.č. 1585 (Materská škola na ul. Chočská), postavenej na pozemku CKN parc. č. 1510/29, v k.ú. Dolný Kubín.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa ma prízemí zníženej časti stavby mat.šk. a dets. jasle, s.č. 1585 (Materská škola na ul. Chočská), postavenej na pozemku CKN parc. č. 1510/29, v k.ú. Dolný Kubín: bývalá spálňa o výmere 30 m², bývalá izolačná miestnosť o výmere 10 m², predsieň pred izolačnou miestnosťou o výmere 5,9 m². Spolu s uvedenými priestormi sú predmetom nájmu v nevyhnutne potrebnom rozsahu a na nevyhnutne potrebný čas aj vedľajšie súvisiace nebytové priestory (spoločné priestory) nachádzajúce sa ma prízemí zníženej časti stavby mat.šk. a dets. jasle, s.č. 1585 (Materská škola na ul. Chočská), postavenej na pozemku CKN parc. č. 1510/29, v k.ú. Dolný Kubín: vstupný vchod, šatňa o výmere 8,96m², sociálne zariadenie o výmere 5,50 m², umyvárka o výmere 13,27 m², spoločný školský dvor.

II.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať výlučne za účelom poskytovania

predprimárneho vzdelávania pre deti so zdravotným znevýhodnením a deti so špeciálnymi výchovno-vzdelávacími potrebami.

III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pokiaľ bude trvať účel nájmu podľa tejto zmluvy.

IV. Nájomné

1. Výška nájomného je dohodnutá v sume 1,- EUR/rok (slovom: jedno eur) bez DPH ročne ako základné nájomné za prenajatý priestor.

2. Úhradu nájomného sa Nájomca zaväzuje vykonávať v pravidelných ročných splátkach vždy do 31.03. príslušného kalendárneho roka na účet Prenajímateľa alebo priamo do pokladne Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného bude Prenajímateľ v nasledujúcich kalendárnych rokoch jednostranne kumulovane zvyšovať vždy o percentuálnu výšku miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, pričom prvý krát sa výška nájomného zvýši v roku a to o percentuálnu výšku miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok Každý ďalší kalendárny rok od kalendárneho roku vrátane, sa výška nájomného zvýši o mieru inflácie, vyhlásenú Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok, pričom toto percentuálne zvýšenie výšky nájomného sa bude počítať vždy z výšky nájomného, ktorú mal nájomca platiť, v zmysle vyššie uvedeného, za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohy za odber elektrickej energie vo výške 150,- (slovom: jednostonopäťdesiat eur) bez DPH, tepelnej energie vo výške 600,- (slovom: šesťsto eur) bez DPH, vodného a stočného vo výške 50,- (slovom: päťdesiat eur) bez DPH, vždy polročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom k 1. dňu 1. mesiaca príslušného kalendárneho polroka s 15 dňovou splatnosťou. Záloha za odber elektrickej energie, tepelnej energie, vodného a stočného za prvý kalendárny polrok trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy bude fakturovaná pomerne vo vzťahu k dĺžke trvania nájomného vzťahu v tomto prvom kalendárnom polroku a bude fakturovaná po vzniku nájomného vzťahu. Vyúčtovanie skutočných nákladov za odber elektrickej energie, tepelnej energie, vodného a stočného sa uskutoční jedenkrát ročne na základe faktúr od dodávateľa, najneskôr však 30 dní od prijatia konečnej faktúry od dodávateľa Prenajímateľom. Vyúčtovanie nákladov za odber elektrickej energie, tepelnej energie, vodného a stočného sa uskutoční na základe faktúry Prenajímateľa s 15 dňovou splatnosťou v prepočte na 1 m² prenajatého nebytového priestoru, pričom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je celková vykurovaná plocha 1.378 m².

V prípade vzniknutého preplatku sa Prenajímateľ zaväzuje tento preplatok uhradiť Nájomcovi do 30 dní od vyúčtovania.

4. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy má Prenajímateľ okrem úroku z omeškania právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

5. Nájomca sa výslovne zaväzuje, že Prenajímateľovi uhradí prvú splátku nájomného v celkovej výške EUR (slovom: bez DPH za obdobie od do najneskôr do

V. Technický stav nebytového priestoru

1. Nájomca vyhlasuje, že bol riadne oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu ohliadkou na mieste samom a predmet nájmu do nájmu preberá ako stojí a leží. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne bežné užívanie pre účely nájmu.

2. Nájomca je povinný práce, opravy a úpravy súvisiace s prispôbením si predmetu nájmu pre účely nájmu a svoje potreby a drobné opravy v predmete nájmu znášať na vlastné náklady.

3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na tom, že akékoľvek stavebné úpravy bude Nájomca konzultovať s Prenajímateľom a budú vykonané len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.

Zmluvné strany sa tiež výslovne dohodli na tom, že všetky stavebné úpravy, opravy a modernizácie vykonané Nájomcom na predmete nájmu, ktoré akýmkoľvek spôsobom zhodnotia predmet nájmu, sa stávajú pevnou súčasťou predmetu nájmu a vlastníctvom Prenajímateľa bez toho, aby mal Nájomca právo požadovať od Prenajímateľa náhradu týchto nákladov alebo vydanie bezdôvodného obohatenia.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajaté nebytové priestory len na dohodnutý účel a v súlade s ostatnými podmienkami dohodnutými v tejto zmluve. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi vznik havárie, poistnej udalosti alebo inej škody na majetku Prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. Nesplnením tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré mu vzniknú.
5. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu – rozvody plynu, elektriny, vody a pod.
6. Nájomca je povinný dodržiavať v predmete nájmu príslušné hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy, predpisy BOZP v zmysle platnej legislatívy.
7. Nájomca je povinný vybaviť predmetné nebytové priestory požiaro-technickými zariadeniami a vecnými prostriedkami ochrany pred požiarom a zabezpečiť ich pravidelné kontroly, prehliadky, revízie a opravy v súlade s platnými právnymi predpismi.
8. Prenajímateľ má právo vstupovať za prítomnosti Nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu a zisťovania technického stavu predmetu nájmu.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, ani jeho časť, do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
10. Pred doručovaním písomností medzi zmluvnými stranami sa použije primerane § 45 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.

VII.

Skončenie nájmu

1. Pre skončenie nájomného vzťahu platia primerané ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca a Prenajímateľ sú oprávnení zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať prenajaté priestory v takom stave v akom boli prenajaté, prípadne zhodnotené stavebnými úpravami odsúhlasenými Prenajímateľom, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.
3. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať platenie nájomného ku dňu skončenia nájmu.

VIII.

Záverčné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy možno robiť len formou písomného dodatku.
3. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy na internete v zmysle platných právnych predpisov.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia postupom podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

5. Zmluva je vyhotovená v 5 (slovom: piatich) vyhotoveniach, z ktorých 3 (slovom: tri) vyhotovenia sú určené pre potreby Prenajímateľa a 2 (slovom: dve) vyhotovenia sú určené pre potreby pre Nájomcu.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Dolnom Kubíne, dňa

V Dolnom Kubíne, dňa

