

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 na 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 na 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, umývárka o výmere 13,27 m² a 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 s účinnosťou najskôr od 01.09.2016.

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 2017, a to o percentuálnu výšku miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok 2016. Každý ďalší kalendárny rok od kalendárneho roku 2017 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 počítat 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: jednostopäťdesiat 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 0,33 EUR (slovom: tridsaťtri eurocentov) bez DPH za obdobie od 01.09.2016 do 31.12.2016 najneskôr do 30.09.2016.

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.

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.

Záverečné 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.

7. Pre doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami sa použije primerane ustanovenie § 106 ods. 1 písm. b) v spojení s § 112 Civilného sporového poriadku.

Prenajímateľ:

15. 08. 2016

V Dolnom Kubíne, dňa

Nájomca:

V Dolnom Kubíne, dňa 1. 8. 2016

