

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

číslo 01/2017

I.	Rímskokatolícka cirkev, farnosť Polomka
sídlo:	Kraskova 1, 976 66 Polomka
IČO:	319 20 454
konajúca:	ICLic. Michal Jenča, farár
bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
číslo účtu:	302175500/0900
IBAN:	SK63 0900 0000 0003 0217 5500
ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „ prenajímateľ “)	

a

II.	Špeciálna základná škola Polomka
miesto podnikania:	Štúrova 60, 976 66 Polomka
IČO:	359 84 694
DIČ:	2021626167
konajúca:	Ing. Anna Švidraňová, riaditeľka
ako nájomca na strane druhej (ďalej len „ nájomca “ a spolu s prenajímateľom ďalej len „ zmluvné strany “)	

uzatvárajú podľa ust. § 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Polomke, Štúrova 60, 976 66 Polomka, zapísaných v katastri nehnuteľností na Liste vlastníctva číslo 402. (Príloha č. 1 tejto zmluvy) vedenom Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom, pre okres Brezno, obec Polomka, katastrálne územie Polomka ako stavba – osobitná škola, súpisné číslo 670, postavená na pozemku parcelné číslo 1553/3, parcela registra "C", druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 730 m² (ďalej len „**budova**“).

2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi na užívanie nebytové priestory v budove, a je v nej zriadených 6 tried, 1 sklad, dielňa, WC, kotolňa, sklad pri kotolni a dreváreň (ďalej len „**prenajaté priestory**“).

3. Celková plocha prenajatých priestorov je **730 m²**, z toho zastavaná plocha je o výmere **311 m²**, nádvorie o výmere **419 m²**.

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory uvedené v Čl. I využívať za účelom **zabezpečenia výchovno-vzdelávacieho procesu žiakov Špeciálnej základnej školy v Polomke.**

Čl. III Odozdanie predmetu nájmu nájomcovi

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
- a) odozdať prenajaté priestory nájomcovi v deň na ktorom sa dohodli zmluvné

- strany, a to v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie;
- b) udržiavať prenajaté priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a to na svoje náklady, pokiaľ ďalej nie je ustanovené inak;
 - c) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním prenajatých priestorov spojené (Čl. VI, bod 5.).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov nájomcom vyhotovia protokol, v ktorom uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa prenajaté priestory nachádzajú v čase ich odovzdania nájomcovi;
- b) zoznam zariadenia a jeho stav;
- c) údaj o stave na príslušných meračoch dodávok teplej a studenej vody, elektrickej energie, tepla a chladu, pokiaľ sa takéto merače v prenajatých priestoroch nachádzajú;
- d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán;
- e) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup k prenajatým priestorom tak, aby ich nájomca mohol nerušene užívať v rozsahu a za podmienok určených v tejto zmluve. V prípade takej zmeny prenajatých priestorov, ktorá bola zmluvnými stranami písomne odsúhlasená, považuje sa takáto odsúhlasená zmena za dodatok k tejto zmluve.

2. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vstupovať do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajaté priestory v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; kontrolu bude prenajímateľ vykonávať na základe predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a tak, aby jej výkonom neobmedzoval nájomcu neprimeraným spôsobom.

3. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetkových hodnôt je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a len na účely, na ktoré sú stavebne určené a zmluvnými stranami dohodnuté; nájomca týmto vyhlasuje, že pri uzatvorení tejto zmluvy bol prenajímateľom oboznámený s účelom užívania prenajatých priestorov.

2. Nájomca sa zaväzuje počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na prenajatých priestoroch; inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. V prípade, ak hrozí na prenajatých priestoroch škoda alebo ak už škoda bola na prenajatých priestoroch spôsobená, nájomca bez zbytočného odkladu vykoná vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jej následkov. O týchto skutočnostiach je nájomca povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie všetkých úloh vyplývajúcich z platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, t.j. Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.

4. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie úloh vyplývajúcich z platných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Právnické osoby a fyzické osoby, ktoré zamestnávajú iné fyzické osoby a ktoré sa zdržiavajú v prenajatých priestoroch podľa tejto zmluvy zodpovedajú za plnenie a vytvorenie podmienok bezpečnosti a zdravia svojich zamestnancov v plnom rozsahu v zmysle Zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a súvisiacich nariadení vlády a vyhlášok.

5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajaté priestory v riadnom stave a vykonať všetky opravy vnesených zariadení na svoje náklady, vrátane elektrorevízií vnesených strojov, prístrojov (tzv. „od zásuvky von“; napr. elektrické spotrebiče, elektrické ručné náradie a pod.). Nájomca sa zaväzuje vykonávať aj pravidelné revízie zariadení a prístrojov nachádzajúcich sa v predmete nájmu v celom rozsahu na vlastné náklady.

6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu prenajatých priestorov a na vlastné náklady zabezpečiť ich upratovanie. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a opravy účelovej povahy a drobné opravy predmetu nájmu (do 200,- EUR vrátane DPH za jednotlivú vec, prácu alebo výkon) tak, aby bola zabezpečená prevádzkyschopnosť predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu. Potrebu opráv väčšieho rozsahu, resp. opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, mimo rámca bežných a drobných opráv, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu po ich zistení nahlásiť prenajímateľovi.

7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať alebo zabezpečovať v prenajatých priestoroch bežné udržiavacie práce súvisiace s plnením povinnosti vyplývajúcej Prenajímateľovi z Čl. III, ods. 1 písm. b) na vlastné náklady. Prenajímateľ je oprávnený v prípade nečinnosti nájomcu vykonať tieto práce na náklady nájomcu, v prípade ak nájomca na výzvu prenajímateľa nereaguje v lehote 5 dní.

8. Nájomca je oprávnený na svoje náklady vykonať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy a iné zmeny len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi svoje stanovisko k písomnému návrhu nájomcu na vykonanie stavebných úprav a iných zmien, vrátane úpravy povrchu vnútorných stien a podláh prenajatých priestorov do 30 dní odo dňa jeho doručenia prenajímateľovi. Nájomca je povinný, v prípade, ak je to potrebné podľa príslušných právnych predpisov, zabezpečiť pred vykonaním stavebných úprav, s ktorými vyslovil súhlas prenajímateľ, vydanie rozhodnutí príslušných štátnych orgánov, príp. oznámenie stavebných úprav príslušným štátnym orgánom. Nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatých priestorov. Prenajímateľ je oprávnený žiadať o navrátenie prenajatých priestorov do pôvodného stavu.

9. Nájomca je oprávnený označiť prenajaté priestory svojím názvom, avšak za podmienky, že nebude akokoľvek zmenený vonkajší vizuál budovy, na základe dohody s prenajímateľom a za podmienok ním stanovených.

10. V prípade, ak nájomca poruší podmienky uvedené v bodoch 6. a 7., prenajímateľ je oprávnený požadovať zastavenie výkonu stavebných úprav a iných zmien, umiestňovania nosičov názvu alebo reklamy, odstránenie už vykonaných stavebných úprav a iných zmien alebo odstránenie už umiestnených nosičov názvu nájomcu a reklamy, a to na náklady a nebezpečenstvo nájomcu a nájomca sa zaväzuje podľa požiadaviek prenajímateľa zastaviť výkon činností, ktorými porušuje dojednania uvedené v bodoch 6. a 7., príp. odstrániť alebo umožniť prenajímateľovi odstránenie už vykonaných stavebných úprav a iných zmien alebo odstránenie už umiestnených nosičov názvu nájomcu a reklamy, a to na svoje náklady a nebezpečenstvo a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného uvedeného v Čl. VI tejto zmluvy a náhradu vzniknutej škody.

11. Nájomca je oprávnený prenechať prenajaté priestory alebo ich časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe (ďalej len „podnájomník“) len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, inak je zmluva o podnájme uzatvorená medzi nájomcom a podnájomníkom neplatná a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného uvedeného v Čl. VI tejto zmluvy; za spôsobenú škodu na prenajatých priestoroch alebo za porušenie povinností nájomcu vyplývajúcim z tejto zmluvy podnájomníkom zodpovedá voči prenajímateľovi nájomca podľa tejto zmluvy.

12. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie úloh vyplývajúcich z § 4, písm. k), m) a o) a § 5 písm. a) Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.

13. V prípade, že konanie Nájomcu, členov štatutárnych orgánov alebo členov orgánov Nájomcu je v rozpore s katolíckou morálkou, najmä ak poškodzuje oprávnené záujmy Rímskokatolíckej cirkvi a jej predstaviteľov, a to napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu, môže Prenajímateľ okamžite odstúpiť od Zmluvy.