

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 104/2020/NZ

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

Článok I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Mesto Dubnica nad Váhom, IČO: 00317209,**
v mene ktorého koná správca majetku mesta podľa § 6 ods.4 zákona
č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení
DUMAT – mestská príspevková organizácia
So sídlom: Bratislavská 435/12, 018 41 Dubnica nad Váhom
V zastúpení: Ing. Iveta Jurisová – riaditeľka
Bankové spojenie: PRIMA Banka Slovensko a.s., Dubnica nad Váhom
Č. účtu: 4433333001/5600
IBAN: SK43 5600 0000 0044 3333 3001
IČO: 36 293 962
DIČ DPH: SK2020972382
Registr.: OR Okresný súd Trenčín, Oddiel: Pšn, vložka č. 10001/R

/ďalej len ako „prenajímateľ“/

2. Nájomca: **Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie**
So sídlom: Partizánska 151/3, 018 41 Dubnica nad Váhom
V zastúpení: Mgr. Dagmar Kútina - štatutár
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Č účtu: 7000439082/8180
IBAN:SK58 8180 0000 0070 0043 9082
IČO: 42273471
Zriaďovateľ: Okresný úrad Trenčín

/ďalej len ako „nájomca“/

Článok II Predmet nájmu

1. Výlučným vlastníkom objektu – budovy (označenej ako bývalá II. Základná škola) nachádzajúcej sa na ulici Partizánska, č. súp. 151/3 v Dubnici nad Váhom, stojacej na pozemku parc. č. 753/5 k.ú. Dubnica nad Váhom, zapísanej na LV č. 2600, Okresný úrad Ilava, katastrálny odbor, je mesto Dubnica nad Váhom so sídlom na ul. Bratislavská 434/9.
2. Prenajímateľ má uvedený predmet nájmu zverený do správy na základe „Zmluvy o výkone správy majetku mesta“ č. 379/2008/RMS zo dňa 30.03.2008 a je oprávnený predmet nájmu prenajímať.

3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v priestoroch budovy označenej ako bývalá II. Základná škola: prízemie - školská družina, školská jedáleň, miestnosti:

č. 3026 o rozlohe 13,2 m², č. 3031 o rozlohe 11,5 m², č. 3003 o rozlohe 32,42 m², č. 3021 o rozlohe 16,5 m², č. 3020 o rozlohe 15,4 m², č. 3004 o rozlohe 33,54 m², chodba 3002 o rozlohe 19,44 m², č. 3015 o rozlohe 32,81 m², č. 3014 o rozlohe 33,54 m², č. 3013 o rozlohe 16,68 m², č. 3010 o rozlohe 4,96 m², č. 3008 o rozlohe 3,37 m², č. 3007 o rozlohe 3,37 m², č. 3005 o rozlohe 4,02 m², č. 3006 o rozlohe 7,52 m², č. 3024 o rozlohe 15,0 m².
Celková výmera prenajatých plôch je: **263,27 m²**

Článok III Účel nájmu

1. Nájomca sa zväzuje predmet nájmu využívať výhradne na účely prevádzkovania školského zariadenia Centra pedagogicko – psychologického poradenstva a prevencie.
2. Všetky zmeny účelu nájmu podliehajú schváleniu prenajímateľa.
3. Prenajímateľ a nájomca potvrdzujú, že v prenajatých priestoroch sú vytvorené prevádzkovo – technické podmienky účelu nájmu a predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.

Článok IV Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú s platnosťou od 01.01.2021.
2. Podmienky ukončenia nájmu sú stanovené v článku X tejto zmluvy.

Článok V Cena nájmu a platobné podmienky

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa Zákona o cenách č. 18/1996 Z.z. v platnom znení a VZN č. 8/2011 o určovaní cien za nájom nebytových priestorov v majetku mesta Dubnica nad Váhom v platnom znení vo výške **2,00 €/m²** ročne za prevádzkovanie školského zariadenia Centra pedagogicko – psychologického poradenstva a prevencie.
2. Ročný nájom za priestory predstavuje **526,54 €**
(Slovom: päťstodvadsaťšesť eur päťdesiatštyri centov)
Výška mesačného nájmu za priestory predstavuje 43,88 €
(Slovom: štyridsaťtri eur a osemdesiatosem centov)

Finančný rozdiel medzi ročným a mesačným nájomom pre príslušné priestory bude vyrovnaný v poslednej faktúre príslušného roka.
V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním nájmu.

3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené.
4. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
5. Ak z dôvodu opráv alebo porúch nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného. Právo na poskytnutie zľavy musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu.
6. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nájmu a preverovať dodržiavanie zmluvných podmienok po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
7. Stavebné úpravy ani iné zmeny predmetu nájmu nemôže nájomca vykonávať bez písomného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a príslúchajúcich povolení vlastníka k týmto stavebným úpravám a zmenám a v súlade so stavebným zákonom. Úhradu nákladov pri povolení stavebných úpravách a zmenách znáša nájomca. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s príslušným povolením, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných a svojich interných predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom, alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po výzve prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný od prenajatých priestorov odovzdať náhradné kľúče prenajímateľovi pre ich použitie v prípade nepredvídaných udalostí alebo havárie. Tieto budú zabezpečené a uschované v trezore prenajímateľa.
10. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi písomným protokolom, v stave zodpovedajúcom obvyklému upotrebeniu.
11. Technické zhodnotenie, resp. modernizáciu prenajatého majetku môže nájomca na prenajatom majetku vykonať len na základe písomného zmluvného vzťahu s Mestom Dubnica nad Váhom ako vlastníkom majetku.
12. Vzájomný zápočet finančných prostriedkov do predmetu nájmu proti nájomnému, alebo inému záväzku mesta voči nájomcovi je neprípustný. Vo výnimočných prípadoch môže zápočet vložených finančných prostriedkov do prenajatých nebytových priestorov schváliť primátor mesta Dubnica nad Váhom. Vzájomný zápočet musí byť dohodnutý osobitnou zmluvou.

Článok VII

Starostlivosť o predmet nájmu

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poistenie budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu pre prípadné poškodenie alebo zničenie živelnými pohromami. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť prenájomateľovi vznik poistnej udalosti (požiar, povodeň).
2. Náklady súvisiace s vykonaním revízií bleskozvodov, elektroinštalácie, prostriedkov požiarnej ochrany a všeobecne – technického zabezpečenia budú prefakturované v pomere prenajatej plochy k celkovej prenajatej ploche budovy, nájomcovi. Nájomca faktúru uhradí do 10 dní od jej doručenia prenájomateľom.
3. Nájomca na svoje náklady zabezpečuje poistenie vlastného majetku, interiéru, sklenených výplní atď.. Prenajímateľ za prípadné škody vzniknuté na tomto majetku v žiadnom prípade nezodpovedá.
4. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu tak, aby na ňom nedochádzalo k škodám a neutrpena dobrá povest' prenájomateľa.
5. Nájomca je povinný vykonávať a uhrádzať náklady na bežné opravy a obvyklé udržiavanie predmetu nájmu do **350,00 €** za jeden prípad (napr. vnútorné nátery, bežná oprava elektrickej inštalácie, výmena žiaroviek, vypínačov, zástrčiek, zámkov, bežná oprava vodoinštalácie, sklenených výplní a pod.), opravy a práce väčšieho rozsahu uhradí prenájomateľ len na základe vzájomnej dohody s nájomcom.
6. Počas doby nájmu bude prenájomateľ vykonávať po dohode zmluvných strán väčšie opravy nad rámec bežných opráv, ktoré by bránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom. Takéto opravy sú napr. oprava strechy, osvetlenia, fasád, opravy vodovodných a kanalizačných potrubí a ďalšie závažné opravy. Pri haváriách nie je potrebná dohoda zmluvných strán.
7. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenájomateľovi zavinením nájomcu, alebo osôb, ktoré prenajatý priestor užívajú, alebo sa tam zdržujú. Nájomca je povinný na svoje náklady odstrániť škody, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenájomateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu škody a nákladov s tým spojených.

Článok VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie zodpovedajúcemu účelu nájmu stanovenom v Čl. III tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať väčšie opravy a to na vlastné náklady.

3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené.
4. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
5. Ak z dôvodu opráv alebo porúch nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného. Právo na poskytnutie zľavy musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu.
6. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nájmu a preverovať dodržiavanie zmluvných podmienok po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
7. Stavebné úpravy ani iné zmeny predmetu nájmu nemôže nájomca vykonávať bez písomného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a príslúchajúcich povolení vlastníka k týmto stavebným úpravám a zmenám a v súlade so stavebným zákonom. Úhradu nákladov pri povolení stavebných úpravách a zmenách znáša nájomca. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s príslušným povolením, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných a svojich interných predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom, alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po výzve prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný od prenajatých priestorov odovzdať náhradné kľúče prenajímateľovi pre ich použitie v prípade nepredvídaných udalostí alebo havárie. Tieto budú zabezpečené a uschované v trezore prenajímateľa.
10. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi písomným protokolom, v stave zodpovedajúcom obvyklému upotrebeniu.
11. Technické zhodnotenie, resp. modernizáciu prenajatého majetku môže nájomca na prenajatom majetku vykonať len na základe písomného zmluvného vzťahu s Mestom Dubnica nad Váhom ako vlastníkom majetku.
12. Vzájomný zápočet finančných prostriedkov do predmetu nájmu proti nájomnému, alebo inému záväzku mesta voči nájomcovi je neprípustný. Vo výnimočných prípadoch môže zápočet vložených finančných prostriedkov do prenajatých nebytových priestorov schváliť primátor mesta Dubnica nad Váhom. Vzájomný zápočet musí byť dohodnutý osobitnou zmluvou.

Článok IX

Osobitné dojednania

1. Práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce neprechádzajú a nie sú prevoditeľné na právnické alebo fyzické osoby zriadené alebo založené nájomcom.
2. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propagujú nájomcu.
3. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu odplatne, alebo bezodplatne tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok X

Skončenie nájmu

1. Nájom končí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán
2. Nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu
 - b) zánikom nájomcu
3. Pre výpoveď zmluvných strán platia ustanovenia § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov pre obidve zmluvné strany. Výpovedná lehota je obojstranne dohodnutá dvanásťmesačná, v prípade porušovania zmluvne stanovených podmienok zo strany nájomcu 1-mesačná.
4. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok XI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa uzatvára v súlade s vyhláseným zámerom č. 12/2020 správcu DUMAT – mestská príspevková organizácia, prenechať do prenájmu majetok mesta v súlade s § 9a ods. 9 pís. c) zákona NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktorý bol zverejnený dňa 27.11.2020 na úradnej tabuli mesta Dubnica nad Váhom a webovom sídle mesta Dubnica nad Váhom a na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Dubnici nad Váhom č. 149/2020 a 150/2020 zo dňa 16.12.2020.

2. Pre skutočnosti priamo v zmluve neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. oba v znení neskorších predpisov.
3. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve musia byť realizované písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán a to formou dodatkov, ktoré musia byť očíslované.
4. Táto zmluva je napísaná v piatich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia, nájomca dve vyhotovenia a jedno vyhotovenie do centrálnej evidencie mesta Dubnica nad Váhom.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a dobrovoľne, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
6. Zmluva je platná dňom podpísania zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle platných právnych predpisov, § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník a § 5a, odsek 9 zákona číslo 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov na webovom sídle Dumatu m.p.o.. Do doby účinnosti sú zmluvné strany touto zmluvou viazané a povinné plniť povinnosti a uplatňovať práva v zmluve uvedené.

V Dubnici nad Váhom dňa 18.12.2020

DUMAT[®]
mestská príspevková organizácia
ul. Bratislavská 435/12
018 41 DUBNICA nad Váhom
IČO: 36293962, IČ DPH: SK2020972382

.....
Ing. Iveta Jurisová
riadiťka Dumat, m.p.o.
za prenajímateľa



Mgr. Dagmar Kútina
štatutár
za nájomcu



Mgr. et Mgr. Peter Wolf
primátor mesta
za vlastníka