

Zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov
Uzatvorená podľa § 50 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
zmluva č. 1/2020

Budúci prenajímateľ: Mesto Bánovce nad Bebravou

Sídlo: Námestie Ľudovíta Štúra 1/1, 957 80 Bánovce nad Bebravou
Právna forma: samostatný územný samosprávny a právny celok s právnou subjektivitou
IČO: 00310182
Registrácia: Nar. vl. SR č. 258/1996 Z.z. ktorým sa vydáva Zoznam obcí a vojenských obvodov tvoriacich jednotlivé okresy
Zastúpenie: **Základná škola**
Sídlo: Školská 1123/29, 957 01 Bánovce nad Bebravou
Právna forma: rozpočtová organizácia s právnou subjektivitou
IČO: 31 202 659
Zastúpená: Mgr. Renata Gieciová, riaditeľka školy
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., Trenčín
IBAN: SK22 5600 0000 0006 6804 8004
IBAN: SK40 5600 0000 0006 6804 7001

(ďalej len budúci prenajímateľ)

Budúci nájomca: Základná škola s materskou školou pre deti a žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou internátna

Sídlo: Brezolupy 30, 957 01 Bánovce nad Bebravou
Právna forma: štátna rozpočtová organizácia s právnou subjektivitou
Štatutárny zástupca: Mgr. Jana Kupková, riaditeľka školy
IČO: 51848767
DIČ: 2120826147
Registrácia: Zriaďovacia listina OÚ Trenčín č. OU-TN-OS1-2018/017241-6 zo dňa 14.08.2018
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK38 8180 0000 0070 0060 9192

(ďalej len budúci nájomca)

1

Preambula

Predmetom tejto zmluvy je dohoda budúceho prenajímateľa s budúcim nájomcom nebytových priestorov o podmienkach budúceho nájmu nebytových priestoroch k činnosti Základnej školy internátnej pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou v súlade so zámerom prenajať časť nehnuteľnosti v majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa schváleným Uznesením č. 259 z 11. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Bánovciach nad Bebravou dňa 12.02.2020.

2.

Dohodnutá lehota uzavretia zmluvy

Po riadnom schválení nájmu Mestským zastupiteľstvom v Bánovciach nad Bebravou sa zmluvné strany zaväzujú uzavrieť nájomnú zmluvu najneskôr do 31.05.2020 s účinnosťou od 01.09.2020.

Budúci prenajímateľ a budúci nájomca sa dohodli na nasledovnom obsahu budúcej nájomnej zmluvy:

Článok I.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi, podľa § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa § 9a, ods. 9), písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, prenecháva nájomcovi z dôvodov hodných osobitného zreteľa, do užívania priestory učebne o výmere 62 m², WC o výmere 12 m² a kabinetu o výmere 32 m², nachádzajúci sa na prízemí budovy Základnej školy na ulici Školská 1123/29 v Bánovciach nad Bebravou. V učebni sa nachádza školská tabuľa, umývadlo, školské lavice a stoličky.
2. Výmera prenajímaných priestorov je 106 m². Súčasťou nájmu je i užívanie spoločných priestorov.

Článok II.

1. Prenajímateľ ponecháva po dobu platnosti tejto nájomnej zmluvy priestory uvedené v článku I. tejto zmluvy k dispozícii nájomcovi na účel zriadenia triedy na zabezpečenie vyučovacieho procesu pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou a je povinný umožniť mu do nich v dohodnutej dobe prístup.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že prenajaté priestory od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.

Článok III.

1. Výška nájomného bola stanovená v súlade s čl. 1, ods. 6., písm. c) Všeobecne záväzného nariadenia mesta Bánovce nad Bebravou č. 75 o prenechávaní majetku Mesta Bánovce nad Bebravou do nájmu v znení doplnkov určená z dôvodu, že sa jedná o nájom majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, dohodou zmluvných strán na 100,00 € ročne za celý predmet nájmu.
2. Za pomernú časť nákladov prenajímateľa za spotrebu energií spojenú s užívaním predmetu nájmu sa dohodla záloha za teplo vo výške 4.000,- €/rok, za elektrickú energiu 1000,- €/rok a za vodné a stočné 900,- €/rok.
3. Nájomné a záloha na pomernú časť nákladov za energie a služby podľa tejto zmluvy sú splatné štvrťročne, a to najneskôr do 15-teho dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa nasledovne:
 - a) nájomné na príjmový účet prenajímateľa IBAN: SK22 5600 0000 0006 6804 8004 vo výške 25 €,
 - b) záloha na pomernú časť nákladov za energie na výdavkový účet prenajímateľa IBAN: SK40 5600 0000 0006 6804 7001 – za teplo vo výške 1 000 €, za elektrickú energiu vo výške 250 € a za vodné, stočné, zrážky vo výške 225 €.
4. Nájomné a záloha na pomernú časť nákladov za energie a služby podľa tejto zmluvy za obdobie od 01. 09. 2020 do 31.12.2020 sú splatné bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa do 30.9.2020 nasledovne:
 - a) nájomné na príjmový účet prenajímateľa IBAN: SK22 5600 0000 0006 6804 8004 vo výške 33,33 €,
 - b) záloha na pomernú časť nákladov za energie na výdavkový účet prenajímateľa IBAN: SK40 5600 0000 0006 6804 7001 – za teplo vo výške 1 333,33 €, za elektrickú energiu vo výške 333,33 € a za vodné, stočné, zrážky vo výške 300 €.
5. Za omeškanie s platením nájomného a paušálnej úhrady za služby podľa tejto zmluvy si zmluvné strany dohodli poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku platieb za energie a služby spojené s nájomom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené jednotlivé ceny, oproti cenám v dobe kedy boli paušálne úhrady za energie a služby dohodnuté. Zmluvné strany upravujú zmenu výšky platieb vo forme písomného doplnku k tejto zmluve.

7. V rokoch nasledujúcich po dni uzatvorenia tejto zmluvy, prípadne jej doplnkov, sa cena nájomného podľa ods. 1. tohto článku zmluvy, platná v predchádzajúcom roku, zvyšuje percentom ročnej miery inflácie, publikovaným Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 31. decembru predchádzajúceho roku. Takto určená cena sa zaokrúhľuje na celé eurá nahor a je platnou cenou na príslušný kalendárny rok s účinnosťou od 1. januára príslušného roku v ktorom sa nájomné upravuje.
8. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať zálohy poskytnuté podľa ods. 2. tohto článku zmluvy na základe skutočných nákladov za energie a služby najneskôr do 31. apríla za predchádzajúci rok formou faktúry. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) prenájomca vráti nájomcovi preplatok do 30 dní odo dňa doručenia faktúry,
 - b) nájomca zaplatí prenájomcovi nedoplatok do 30 dní od doručenia faktúry.

Článok IV.

1. Nájomca je povinný pri užívaní dodržiavať tieto povinnosti:
 - a) nevykonávať v miestnostiach zásahy stavebného charakteru, zásahy do elektroinštalácie a vodoinštalácie,
 - b) umožniť pracovníkom prenájomcu odbornú kontrolu v prenajatých priestoroch,
 - c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má prenájomca urobiť a vznik havárie alebo jej hrozbu a umožniť vykonanie nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - d) vykonávať primerané opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie a dodržiavať bezpečnostné predpisy,
 - e) udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi a poskytnúť prenájomcovi potrebnú súčinnosť pri uplatňovaní platných hygienických predpisov v rámci budovy prenájomcu (upratovanie, dezinfekcia, dezinfekcia, deratizácia a pod.).
2. Nájomca je povinný správať sa počas užívania predmetu nájmu tak, aby jeho konaním nedošlo k akémukoľvek poškodeniu majetku prenájomcu alebo škodám na predmete nájmu.
3. Za škodu spôsobenú nájomcom a inými osobami v súvislosti s činnosťou nájomcu v predmete nájmu a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa tiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebovania v plnom rozsahu. Nájomca môže zabezpečiť do desiatich pracovných dní opravu poškodeného zariadenia uvedením do pôvodného stavu na vlastné náklady. Ak opravu nezabezpečí nájomca, zabezpečí opravu prenájomca na náklady nájomcu. Ak nebude oprava možná, zaplatí nájomca škodu v plnom rozsahu v aktuálnych nadobúdacích cenách za predmetné zariadenie.
4. Nájomca nemá právo prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe.

Článok V.

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2020 do 30.06.2031.

Článok VI.

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu na základe vzájomnej dohody, písomnou formou.
3. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany najmä z dôvodov, ktoré sú uvedené v zákone č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
4. Vypovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomník povinný uvoľniť a odovzdať prenájomcovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vyčistený, s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu.

Článok VII.

1. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo schválenie Zámeru prenájmu časti nehnuteľnosti

v majetku Mesta Bánovce nad Bebravou z dôvodu hodného osobitného zreteľa, Uznesením Mestského zastupiteľstva v Bánovciach nad Bebravou č. 259, zo dňa 12.02.2020, ktorým je zabezpečenie vyučovacieho procesu pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou, čím sa zlepši dostupnosť tohto spôsobu vzdelávania i pre žiakov s trvalým pobytom na území mesta, čo je v súlade s § 4, ods. (3), písm. h) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, kde úlohou mesta pri výkone samosprávy je i utváranie podmienok na zabezpečovanie vzdelávania a schválenie nájmu Uznesením Mestského zastupiteľstva v Bánovciach nad Bebravou č. 259/2020, zo dňa 12.2.2020.

2. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami odsúhlasenými obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po dvoch vyhotoveniach.
5. Nájomca udeľuje prenajímateľovi súhlas v zmysle ustanovenia § 13, ods. (1), písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov so spracovaním osobných údajov v súvislosti s realizáciou predmetu tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany podpísalou touto zmluvou vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s obsahom zmluvy, ktorý je prejavom ich slobodnej vôle, ktorému rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.

4. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a stáva sa účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (s odkazom na § 47a, ods. 1 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení).
2. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho budúci prenajímateľ a budúci nájomca obdržia po jednom rovnopise.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

Bánovce nad Bebravou dňa 10.3.2020

Za budúceho prenajímateľa:

Za budúceho nájomcu:

ZÁKLADNÁ ŠKOLA
Školská 1123/29
957 01 Bánovce nad Bebravou

-2-

Mgr. Renata Gieciová
riaditeľka školy

Základná škola s materskou školou
pre deti a žiakov s narušenou
komunikačnou schopnosťou internátna
Brezolupy

Mgr. Jana Kupková
riaditeľka školy

**z 11. zasadnutia Mestského zastupiteľstva
v Bánovciach nad Bebravou**

12.02.2020

Uznesenie č. 259

zámer prenajať časť nehnuteľnosti v majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Mestské zastupiteľstvo v Bánovciach nad Bebravou

s c h v a ľ u j e

zámer nakladať s majetkom Mesta Bánovce nad Bebravou v zmysle § 9a, ods. 9, písm. c), zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov a zámer prenajať časť nehnuteľnosti v majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Prenajímateľ: Mesto Bánovce nad Bebravou, sídlo: Nám. L. Štúra 1/1, 957 01 Bánovce nad Bebravou, IČO: 00 310 182, v zastúpení Základná škola so sídlom Ul. Školská 1123/29, 957 01 Bánovce nad Bebravou, IČO: 31202659, zastúpená: Mgr. Renatou Gieciovou, riaditeľkou školy.

Nájomca: Základná škola s materskou školou pre deti a žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou internátna so sídlom Brezolupy 30, 957 01 Bánovce nad Bebravou, IČO 17 050 154, zastúpená Mgr. Janou Kupkovou, riaditeľkou zariadenia.

Predmet nájmu: Priestory učebne o výmere 62 m², WC o výmere 12 m² a kabinetu o výmere 32 m², nachádzajúce sa na prízemí budovy Základnej školy na ulici Školská 1123/29 v Bánovciach nad Bebravou, postavenej na pozemku registra „C“ parcelné číslo 1634, druh pozemku zastavaná plocha o výmere 3.241 m², zapísanej na liste vlastníctva číslo 1301 pre katastrálne územie Bánovce nad Bebravou a vybavenie učebne (školská tabuľa, umývadlo, školské lavice a stoličky).

Účel užívania: zriadenie triedy na zabezpečenie vyučovacieho procesu pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou.

Doba užívania: na dobu určitú od 01.09.2020 do 31.12.2030.

Výška nájmu: 100,00 € ročne po dobu 10 rokov s každoročnou valorizáciou.

Dôvod hodný osobitného zreteľa: V priestoroch, tvoriacich predmet nájmu nájomca zabezpečí vyučovací proces pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou, čím sa zlepší dostupnosť tohto spôsobu vzdelávania i pre žiakov s trvalým pobytom na území mesta, čo je v súlade s § 4, ods. (3), písm. h) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, kde úlohou mesta pri výkone samosprávy je i utváranie podmienok na zabezpečovanie vzdelávania. Predmetom nájmu sú len nevyhnutné časti priestorov stavby vo vlastníctve prenajímateľa.

