

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. MDOB-MAJ-M/2021/11170

Prenajíateľ: Mesto Dobšina
Sídlo: SNP 554, 04925 Dobšina
Zastúpené: Jánom Slovákom, primátorom mesta
IČO: 00328197
DIČ: 2020961547
IBAN: SK59 0200 0000 0000 2112 5582
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

Nájomca: Spojená škola
So sídlom: Nová 803, 04925 Dobšina
V zastúpení: Mgr. Milada Breuerová, riaditeľka školy
IČO: 0031309704
IBAN: SK05 8180 0000 0070 0010 4901
Bankové spojenie: Štátna pokladnica

(ďalej len ako „nájomca“ a spolu s prenajíateľom ďalej len ako „zmluvné strany“)
uzatvárajú v súlade so Zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto zmluvu (ďalej len „zmluva“)

Článok I. Preambula

Táto zmluva sa uzatvára na základe platnej Zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov č. MDOB-MAJ-M/2021/8277 a na základe uznesenia mestského zastupiteľstva č. 418-24/VI-2021-MsZ (Príloha č. 1).

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove s. č. 563 na ul. SNP v Dobšinej, postavenej na pozemku KN C parc. č. 1121, evidovanej na LV č. 2051 v k. ú. Dobšina. vo výlučnom vlastníctve mesta Dobšina.
2. Prenajíateľ prenájma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bod 1 tejto zmluvy o celkovej výmere 97 m² podlahovej plochy a to:

1. trieda	o výmere 24,75 m²,
2.trieda	o výmere 20,25 m²,
3.trieda	o výmere 13,50 m²,
Jedáleň	o výmere 22 m²,
WC	o výmere 4,50 m²,
2. WC	o výmere 2 m²,
Chodba	o výmere 10 m²

Spolu **97 m²**

(ďalej len „predmet nájmu“).

3. Touto zmluvou prenajíateľ prenecháva za odplatu nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie.
4. Pôdorys prenajatých nebytových priestorov tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Nebytové priestory sa prenájimajú za účelom zriadenia špeciálnej materskej školy.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu iba na dohodnutý účel.

Článok IV. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú s termínom od 1.1.2022 do 31.12.2026 s možnosťou opakovaného prenájmu ak o to nájomca požiada, maximálne na dobu prevádzky špeciálnej materskej školy.

Článok V. Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné v súlade s platnými predpismi a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru.
2. Výška nájomného za nebytový priestor je 965,20,- Eur na jeden rok.

Výpočet nájomného za nebytový priestor	Plocha m ²	Cena €/m ² /r	Ročné nájomné €/r
nebytový priestor triedy a jedáleň	80,50	10,35	833,18 €
Nebytový priestor WC a chodby	16,50	8	132 €
Spolu			965,18 €

3. Úhrada za služby spojené s nájomom:

- a) vodné a stočné: zálohové platby vo výške **12,-€/mesačne** a po ukončení kalendárneho roka sa vyhotoví vyúčtovanie
- b) elektrická energia: zálohové platby vo výške **50,-€/mesačne** a po ukončení roka sa vyhotoví vyúčtovanie
- c) komunálny odpad – úhrada na základe faktúry mesta (Zbernú nádobu si zabezpečí nájomca a musí byť aj označená názvom nájomcu)
- d) dodávka tepla – zálohové platby vo výške **320,-€/mesačne** a po ukončení kalendárneho roka sa vyhotoví vyúčtovanie.

4. Výška nájomného spolu:

	Mesačne
Spolu nájomné	Január –November 80,43,-€ December 80,45,-€
zálohová platba za dodávku tepla, elektrickej energie a za vodné a stočné spolu	320,-€+50,-€+12,-€ = 382,-€

5. Nájomné a zálohové platby uvedené v bode 4 tohto článku sú splatné mesačne na základe faktúr vystavených prenajímateľom do 5. dňa príslušného mesiaca. Splatnosť faktúr je 14 dní odo dňa vystavenia faktúry bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Platby žiadame uhrádzať samostatne ako nájomné a samostatne ako zálohové platby tak ako bude uvedené vo faktúrach.
6. Nájomné a zálohové platby sú zaplatené včas, ak najneskôr v deň jeho splatnosti bude v skutočnosti pripísané prenajímateľovi na jeho účet. Ak deň splatnosti nebude pracovným dňom, tak sa za posledný deň splatnosti ešte pokladá prvý po ňom nasledujúci pracovný deň.
7. V prípade omeškania platby za nájomné si bude môcť prenajímateľ účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania po termíne splatnosti.
8. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny právneho predpisu, devalvácie meny, v prípade nárastu inflácie oznámenom Štatistickým úradom SR a to vždy k 1. januáru nasledujúceho kalendárneho roka, v prípade, ak dôjde k nárastu inflácie o viac ako 5% oproti inflačnému indexu predchádzajúceho kalendárneho roka a v prípade, ak dôjde k zvýšeniu cien energií zo strany dodávateľa energií. O zvýšení ceny nájmu a cien energie je prenajímateľ povinný písomne informovať nájomcu.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a. zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, aj s poukazom na všeobecne – záväzné právne predpisy, upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiaru ochranu objektu, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú,
 - b. zabezpečiť vykonanie opráv na predmete nájmu bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o ich potrebe dozvedel,
 - c. zabezpečovať revíziu elektrických a iných zariadení v spoločných priestoroch budovy a udržiavať ich v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu a dodržiavania povinností nájomcom vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi vykonanie kontroly umožniť.
3. Nájomca je povinný:
 - a. využívať predmet nájmu len na účel vyplývajúci z tejto zmluvy a len pre svoje potreby,
 - b. platiť nájomné,
 - c. uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu; najmä je povinný vykonávať bežné opravy a údržbu objektu súvisiacu s bezpečnou a nezávadnou prevádzkou počas doby prenájmu.
 - d. bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi škodu vzniknutú na predmete nájmu, najmä v prípade vlámania a vandalizmu a znášať obmedzenie v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,
 - e. nájomca úpravy odsúhlasí s príslušnými zodpovednými oprávnenými orgánmi a organizáciami a stavebným úradom pokiaľ rozsah stavebných úprav to bude vyžadovať.
 - f. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatej budovy.
 - g. zabezpečovať a vykonávať protipožiaru ochranu podľa platných zákonov, vyhlášok a súvisiacich predpisov, ako aj príslušných STN v oblasti protipožiarnej ochrany, a to v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov a úzko spolupracovať s prenajímateľom vo veciach protipožiarnej ochrany, ktorá je uložená platnými zákonmi, vyhláškami a súvisiacimi predpismi (za predpokladu, že nie je požiaru ochrana prenajímateľom už zabezpečená),
 - h. zabezpečiť si na svoje náklady poistenie svojho majetku vneseného do prenajatého nebytového priestoru a v prípade, že tak neurobí berie na vedomie, že znáša sám takto vzniknuté škody.
4. Nájomca nesmie prenechať nebytový priestor do podnájmu tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený okamžite vypovedať túto zmluvu.
5. Pri odovzdaní nebytových priestorov bude podpísaný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov podpísaný zástupcami zmluvných strán.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou skončí:
 - a. uplynutím času, na ktorý bol nájomný vzťah dojednaný,
 - b. písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c. výpoveďou prenajímateľa ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
 - d. výpoveďou nájomcu ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z Čl. V bod 1 tejto zmluvy.
2. Výpovedná lehota je 1 mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
 4. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky do dňa skončenia nájmu.
 5. V posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory objektu vypratať a vypratane odovzdať prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Podpisom tejto zmluvy stráca platnosť Zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov č. MDOB-MAJ-M/2021/8277 zo dňa 25.8.2021.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť počas trvania tohto zmluvného vzťahu len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že predmetnú zmluvu si riadne pričítali, uzavreli ju slobodne vážne a na znak toho, že jej obsah zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 3 vyhotovenia a nájomca 2 vyhotovenia.
5. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom .
6. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto Zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená na informačných tabuliach v meste Dobšiná a na internetovej stránke mesta Dobšiná.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení zmluvy na internetovej stránke prenajímateľa.

V Dobšinej dňa 30.12.2021

Spolené školy

Príloha č.1

U Z N E S E N I E č. 418-24/VI-2021-MsZ

Mestské zastupiteľstvo mesta Dobšiná v súlade s §11 ods.4 písm. a) zákona o obecnom zriadení č. 369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov po prerokovaní v mestskej rade

schvaľuje

v súlade s § 9a ods. (9) písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prenajať nebytové priestory v budove s. č. 563 – 1. trieda o výmere 24,75 m², 2.trieda o výmere 20,25 m², 3.trieda o výmere 13,50 m², jedáleň o výmere 22 m², WC o výmere 4,50 m², 2. WC o výmere 2 m² a chodba o výmere 10 m², Spojenej škole, Nová 803, Dobšiná, za cenu vo výške 10.35 €/m²/rok za triedy a jedáleň a 8,- €/m²/rok za WC a chodby v súlade so Zásadami pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľnosti a hnutel'ného majetku mesta Dobšiná, na dobu 5 rokov s možnosťou opakovaného prenájmu ak o to nájomca požiada, maximálne na dobu prevádzky špeciálnej materskej školy, ako prípad hodný osobitného zreteľa, ktorým je skutočnosť, že špeciálna materská škola bude slúžiť pre deti občanov mesta Dobšiná vo verejnom záujme. Náklady spojené s prevádzkou bude hradíť nájomca. Nájomná zmluva bude so žiadateľom uzavretá až po ukončení zmluvy so súčasným nájomcom.

Hlasovanie:
Prítomní: 7
Za: 7
Proti: 0
Zdržal sa: 0

Ján Slovák, v.r.
primátor mesta Dobšiná

