

Nájomná zmluva
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi

Zmluvné strany:

Mesto Dolný Kubín

Sídlo: Hviezdoslavovo námestie 1651/2, 026 01 Dolný Kubín
Štatutárny zástupca: Ing. Ján Prílepok, primátor
IČO: 00314463
Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Dolný Kubín
IBAN účtu: SK2002000000000020426332
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

CENTRUM MONTESSORI DOLNÝ KUBÍN

Sídlo: Nemocničná 3333/8B, 026 01 Dolný Kubín
Štatutárny zástupca: Mgr. Jordán Jokel – podpredseda o.z.
IČO : 50 057 251
Zápis: MV SR, registračné číslo : VVS/1-900/90-47324
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN : SK77 1100 0000 0029 4903 2112
(ďalej len „**Nájomca**“)

I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom stavby Hospodársky pavilón, s.č. 905, na ulici Záskalická, postavenej na CKN parc. č. 284/133, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 185 m², v k.ú. Záskalie.
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu (na dočasné odplatné užívanie) stavbu Hospodársky pavilón, s.č. 905, na ulici Záskalická, postavenú na CKN parc. č. 284/133, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 185 m², v k.ú. Záskalie. Nájomca uvedený predmet nájmu preberá do nájmu (na dočasné odplatné užívanie) a zaväzuje sa ho využívať za podmienok stanovených touto zmluvou.

II.
Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať za účelom prevádzkovania materskej školy.

III.
Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú (minimálna doba trvania nájmu 15 rokov) s účinnosťou najskôr od 01.08.2024.

IV. Nájomné

1. Výška nájomného je dohodnutá v sume 6000,- EUR bez DPH/rok (slovom: šesťtisíc eur) bez DPH ročne ako základné nájomné.
2. Úhradu nájomného sa Nájomca zaväzuje vykonávať v pravidelných mesačných splátkach v sume 500,- EUR (slovom: päťsto eur) bez DPH splatných najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. 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 2025, a to o percentuálnu výšku miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok 2024. Každý ďalší kalendárny rok od kalendárneho roku 2024 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 počítať vždy z výšky nájomného, ktorú mal Nájomca platiť, v zmysle vyššie uvedeného, za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že v nasledujúcom kalendárnom roku bude výška nájomného v prípade deflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok nezmenená.
3. V cene nájmu nie sú započítané náklady za internet a pevnú linku.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohy za odber elektrickej energie vo výške 500,- EUR (slovom: päťsto eur), za odber plynu vo výške 3000,- EUR (slovom: tritisíc eur) a vodného, stočného, zrážkovej vody vo výške 200,- EUR (slovom: dvesto eur), za internet vo výške 100,- EUR (slovom: sto eur) a pevnú linku vo výške 100,- EUR (slovom: sto eur), vždy polročne dopredu na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom so splatnosťou do 15. dňa kalendárnych mesiacov január a júl. Záloha za odber elektrickej energie, plynu a vodného, stočného a zrážkovej vody 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. Vzájomné vyúčtovanie prevádzkových nákladov za dodanú elektrickú energiu, plyn, vodné, stočné, zrážkovú vodu medzi Prenajímateľom a Nájomcom sa uskutoční najneskôr do 30 kalendárnych dní po obdržaní vyúčtovania od príslušného dodávateľa na základe skutočného odberu Nájomcom.
4. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného, záloh alebo inej platby podľa tejto zmluvy má Prenajímateľ okrem úroku z omeškania právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

V. Technický stav predmetu nájmu

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 špecifikovanom v preberacom protokole.
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 predmetu nájmu bude Nájomca vopred konzultovať s Prenajímateľom a je oprávnený ich vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Zmluvné strany sa tiež výslovne dohodli na tom, že všetky stavebné úpravy (modernizácie a rekonštrukcie) vykonané Nájomcom na predmete nájmu, ktoré zhodnotia predmet nájmu, sa stávajú pevnou súčasťou predmetu nájmu a vlastníctvom Prenajímateľa bez toho, aby mal Nájomca právo požadovať od

Prenajímateľa náhradu týchto nákladov, protihodnotu alebo vydanie bezdôvodného obohatenia. Po dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy má Nájomca však právo takéto stavebné úpravy (modernizácie a rekonštrukcie) odpisovať v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

4. Nájomca je bezodkladne po realizácii vykonaných stavebných prác (stavebnotechnických úprav, modernizácie a rekonštrukcie), vykonaných s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa podľa tejto zmluvy, povinný odovzdať Prenajímateľovi všetky doklady k zrealizovaným stavebným prácam (najmä technickú dokumentáciu, faktúry, doklady o úhradách a pod.).

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu 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 a zabezpečiť pravidelné kontroly, prehliadky, revízie bleskozvodu, rozvodov elektriny, plynárenských zariadení a komína. Nájomca je taktiež povinný zabezpečiť drobné opravy predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi, pričom za drobnú opravu sa považuje každá jednotlivá oprava v jednotlivej hodnote najviac 500,- EUR (slovom: päťsto eur).

7. Nájomca je povinný vybaviť predmet nájmu požiarno-technickými zariadeniami a vecnými prostriedkami ochrany pred požiarmi a zabezpečiť ich pravidelné kontroly, prehliadky, revízie a opravy v súlade s platnými právnymi predpismi.

8. Prenajímateľ má právo vstupovať za prítomnosti Nájomcu do predmetu nájmu 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. Nájomca a Prenajímateľ sú oprávnení zmluvu vypovedať aj bez uvedenia výpovedného dôvodu, pričom Prenajímateľ môže tak spraviť až po uplynutí 14 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Výpovedná doba je jeden rok a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

2. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy jednostranne odstúpiť, ak nájomca užíva premet nájmu v rozpore s dohodnutými podmienkami v tejto zmluve.

3. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v takom stave v akom ho prevzal, prípadne zhodnotený stavebnými úpravami odsúhlasenými Prenajímateľom, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

4. 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 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 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 7 (slovom: siedmych) vyhotoveniach, z ktorých 5 (slovom: päť) vyhotovení sú určené pre potreby Prenajímateľa a 2 (slovom: dve) vyhotovenia sú určené pre potreby 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:

V Dolnom Kubíne, dňa

.....

Mesto Dolný Kubín

Ing. Ján Prílepok

Primátor mesta

Nájomca

V Dolnom Kubíne, dňa.....

.....

CENTRUM MONTESSORI DOLNÝ KUBÍN

Mgr. Jordán Jokel

Podpredseda o.z.