

Zmluva o nájme na nebytové priestory č. 2/2017

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov a v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka medzi :

Prenajímateľ: Základná škola, Ul. obrancov mieru 884, 962 12 Detva
Mgr. Ján Gabl'as
IČO: 35997621
DIČ: 2021380394
Bankové spojenie : OTP BANKA SLOVENSKO,
pobočka Detva
Číslo účtu : SK67 5200 0000 0000 038 7631
(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Nájomca: Elena Ďuricová
Bukovinka 23
Podkriváň
(ďalej len nájomca)

Článok I.

Predmet zmluvy

Základná škola, Ul. obrancov mieru 884 v Detve (ďalej len ZŠ), bola zriadená zriaďovacou listinou Mesto Detva č. 49/6/Prim. Zo dňa 31.1.2006 ako predškolské zariadenia s právnou subjektivitou. Zmluvou o prevode správy majetku mesta č. 3/02 prebrala objekt ZŠ, Ul. obrancov mieru v Detve s vybavením a príslušenstvom priestorov.

ZŠ je oprávnená prenajímať priestory školy v súlade s osobitnými ustanoveniami zmluvy o prevode majetku č. 3/02 v zmysle Občianskeho zákonníka 116/92 Z.z. a VZN č. 5/2006 Mesta Detva.

Prenajímateľ je správcom nehnuteľností , ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Detva, postavenej na KN parcele č. 3832, zastavané plochy a nádvoria o výmere 12,60 m2, vedený v KN v Detve (výška m2 na nebytové priestory na ostatnú činnosť 24,90 € na 1 m2).

Podklad pre výpočet prenajatej plochy je projektová dokumentácia, spoločné priestory sa rozpočítavajú percentuálnym podielom k prenajatej ploche.

Článok II.

Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi nebytové priestory školskej jedálne o výmere 9,89 m2 a časti spoločných priestorov (WC, odpad) vrátane za účelom ich využívania pri prevádzkovaní bufetu.

Článok III. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na mesiace september – december 2017.

Článok IV. Nájomné, služby a spôsob platenia

3. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **111,71 € za polrok**, v ktorom je zahrnuté upratovanie spoločných priestorov, drobná údržba a revízie.

Náklady spojené s predmetom nájmu: 100 € za polrok

- elektrická energia
- vodné + stočné
- teplo

Cena nájmu a služieb je celkom 211,71 €

2. Nájomné bude platené na základe ročnej fakturácie, pričom faktúra bude splatná do 15 dní odo dňa jej vyhotovenia. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné v lehote ustanovenej touto zmluvou. V prípade, že nájomca neuhradí prenajímateľovi nájomné riadne a včas, okrem dlžného nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.

3. **Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť výšku nájomného:**

- **na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva** (aj v priebehu roka)
- **na konci kalendárneho roka o mieru inflácie, ktorá je oficiálne uznaná Štatistickým úradom SR.**

Prenajímateľ je povinný zvýšenie nájomného písomne oznámiť nájomcovi, ktorý je povinný takto zvýšené nájomné platiť prenajímateľovi, ako prevzal písomné oznámenie o zvýšení nájomného.

4. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať náklady spojené s predmetom nájmu. Za náklady spojené s predmetom nájmu sa považuje dodávky médií (zemného plynu, elektrickej energie a odvádzanie dažďovej vody).

9. Úhradu za nájom a náklady spojené s predmetom nájmu bude nájomca hradiť 1 x ročne na účet prenajímateľa a vedený v OTP BANKA SLOVENSKO pobočka Detva, číslo: **SK67 5200 0000 0000 038 7631** var. symbol: **číslo faktúry** na základe zaslanej faktúry. Nájomné a zálohová platba za služby sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

Článok V. Ukončenie nájmu

1. Táto zmluva zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán v písomnej forme
 - b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán v písomnej forme pri splnení nižšie uvedených podmienok
 - i) odstúpením od zmluvy z dôvodov v nej uvedených.
 - j) uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom nasledujúceho kalendárneho štvrťroka, po kalendárnom štvrťroku, v ktorom bola doručená.
3. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť najmä z nižšie uvedených dôvodov:
 - a) nezaplatenie nájomného v lehote splatnosti
 - b) nezaplatenie náhrad nákladov spojených s predmetom zmluvy v lehote splatnosti
 - c) nájomca vykoná stavebné úpravy, zmeny, prestavby predmetu nájmu bez výslovného predchádzajúceho súhlasu nájomcu v písomnej forme
 - d) nájomca zvyšuje opotrebovanie predmetu zmluvy nad mieru obvyklú pomerom
5. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení §9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
9. Výpovedná lehota pre ods. 4 tohto článku je jeden mesiac, pričom nájomca zaplatí zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného.

Článok VI. Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce účelovej povahy požadované nad rámec si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať na základe písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Článok VII. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

Nájomca sa zaväzuje:

- užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve
- **udržiavať predmet nájmu v užívateľnom (prevádzky schopnom) stave na svoje vlastné náklady**
- nemeniť účel nájmu

- neprenajať prenajaté priestory tretej osobe
- oznámiť bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať; pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, týmto spôsobenú
- umožniť prístup prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom vykonania nevyhnutných opráv a kontroly, bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi vady, ktoré bránia riadnemu užívaniu a umožniť vykonanie týchto opráv, v inom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla
- zásahy do elektrického vedenia, rozvodu vody, plynu, tepla vykonať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa
- zabezpečiť poistenie svojho majetku
- vykonať upratovanie nebytových priestorov
- pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie a zabezpečiť dodržiavanie predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a zákona o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov, ako aj povinnosti nájomcu, ktoré tvoria prílohu č. 1 tejto zmluvy, nájomca v plnej miere zodpovedá za bezpečnosť technických zariadení používaných v svojej prevádzke
- udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi (upratovanie, dezinfekcia, deratizáciu)
- nie byť zodpovedný za škody spôsobené v prenajatých nebytových priestoroch, ktoré nájomca spôsobil vlastnou vinou alebo vinou svojho zamestnanca; v takomto prípade je nájomca povinný v plnom rozsahu nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu, ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škodu odstrániť a požadovať úhradu nákladov od nájomcu
- po ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- ak nájomca vykoná zmenu na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný vrátiť vec po skončení nájmu do pôvodného stavu; ak v dôsledku vykonaných zmien hrozí prenajímateľovi značná škoda, je oprávnený prenajímateľ odstúpiť od zmluvy
- prenajímateľ nezodpovedá za majetok vnesený nájomcom do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti krádeži, poškodeniu a inému znehodnoteniu

Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať prenajaté priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie
- zabezpečiť prevádzkyschopnosť budovy, v ktorej je predmet nájmu
- umožniť nájomcovi prístup do prenajatých priestorov.

**Článok VIII.
Záverečné ustanovenia**

Pokiaľ nie je v zmluve dohodnuté inak, riadia sa vzájomné vzťahy zmluvných strán zák. č. 116/90 Zb., Občianskym zákonníkom a zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne, po vzájomnej dohode. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že sa dohodli na jej obsahu a túto uzatvárajú na základe svojej slobodnej a vážnej vôle.

Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých dve dostane prenajímateľ a dve nájomca.

V Detve, dňa 4.9.2017

ZÁKLADNÁ ŠKOLA
Ul. Občanov mieru 884
96211 DETVA

.....
Prenajímateľ:

ELENA ĐURICOVÁ, BUKOVINKA
23, PODKRIVÁŇ, 98551, PRE:
OBČANOV MIERU 884, DETVA
IČO: 48000574

.....
ELENA ĐURICOVÁ, BUKOVINKA
23, 98551, PRE:
OBČANOV MIERU 884, DETVA
IČO: 48000574

.....
Nájomca