

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3236/3/2017

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

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: **Základná škola E. Podjavorinskej 1, 040 11 Košice**
Štatutárny orgán: PaedDr. Viera Šotterová, riaditeľka školy
Sídlo: Podjavorinskej 1, 040 11 Košice
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu: 0501769002/5600
IBAN: SK 14 5600 0000 0005 0176 9002 – príjmový rozpočtový účet
IČO: 35542870
DIČ:2021635946
„ďalej len prenajímateľ“

Nájomca: **Nezisková organizácie Amari nevi ora (ANO)**
Sídlo: Podjavorinskej 8, 040 11, Košice
Štatutárny orgán: Bc. Jozefína Šaňová
IČO: 50724410
IBAN: SK69 1111 0000 0014 0687 6007
„ďalej len nájomca“

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

Článok II. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor na prízemí pavilónu spoločného stravovania - stavba so súpisným číslom 378 na parcele č. 4745/31, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Košice II, obec: Košice – Luník IX, okres Košice II a je evidovaná Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č. 2, ktorý je prílohou č. 1. Grafické znázornenie predmetu nájmu je prílohou č. 2.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
3. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi predmet nájmu, nebytové priestory v celkovej rozlohe 80,80 m² na užívanie za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok III. UČEL NÁJMU

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely výchovno – vzdelávacieho procesu v súkromnej materskej škole.

Článok IV. DOBA NÁJMU

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok V.

NÁJOMNÉ A PODMIENKY ÚHRAD NÁKLADOV ZA SLUŽBY

1. Nájomné bolo určené v súlade s ustanovením § 5 ods. 2 Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení vo výške 9 EUR/m²/rok + prevádzkové náklady.
2. Výška nájomného predstavuje 60,60 EUR mesačne / 727,20 EUR ročne/.
3. Zálohové platby za služby spojené s nájomom (prevádzkové náklady), spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č.3 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Výška predpokladaných mesačných prevádzkových nákladov je celkom 85,27 EUR.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť mesačne prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa – Prima banka Slovensko, a. s., IBAN: SK 14 5600 0000 0005 0176 9002, variabilný symbol: číslo zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť mesačne prenajímateľovi prevádzkové náklady v termíne do 15. dňa v danom mesiaci na účet prenajímateľa – Prima banka Slovensko, a. s., IBAN: SK 80 5600 0000 0005 0176 5001, variabilný symbol: číslo zmluvy.
6. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. zák. v znení neskorších predpisov.
7. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, po ukončení zúčtovacieho obdobia, predloží nájomcovi jednorázové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájomom v predchádzajúcom roku. Nedoplatky resp. preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Článok VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájomom vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.
2. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu nájomcovi odovzdať v dohodnutom čase.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok je v stave spôsobilom na riadne užívanie, v takom stave ho preberá.
4. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.
5. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu.
6. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vznikli v súvislosti s činnosťou, ktorú vykonáva. Nájomca je povinný takto vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak v lehote primeranej na odstránenie vzniknutej škody nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
7. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
8. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný nebytový priestor v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním.
9. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
10. V prípade poškodenia predmetu zmluvy, ktoré nie je zavinené nájomcom a bráni jeho riadnemu užívaniu, nie je nájomca povinný uhrádzať nájomné až do momentu, kedy prenajímateľ poškodenie brániace riadnemu užívaniu odstráni. Prenajímateľ je povinný v čo najkratšom čase odstrániť poruchy brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu.
11. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu a nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil prenajímateľa a ostatných nájomcov.

12. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každé zistené poškodenie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
14. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
15. Nájomca je povinný bezodkladne po skončení nájmu vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
16. Zmeny na predmete nájmu, s výnimkou drobných opráv je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch, kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho písomné stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
17. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca. Pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa zmluvné strany budú riadiť nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
18. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
19. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať inej osobe, ani ho vypožičať, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
20. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
21. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na veci/predmete nájmu počas trvania nájmovej zmluvy, ani po ukončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak aj prenajímateľ dal súhlas nájomcovi so zmenou na veci/predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.
22. Nájomca sa zaväzuje pristúpiť k zmene výšky dohodnutého nájomného v prípade, ak dôjde k zmene výšky nájomného určeného Pravidlami prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice, resp. inými internými predpismi vlastníka nebytového priestoru. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou (prevádzkové náklady) je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom vo forme dodatku k zmluve, s čím nájomca súhlasí. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu v prípade ak nájomca nebude súhlasiť s upravenou výškou nájomného, alebo prevádzkových nákladov.
23. Nájomca sa zaväzuje vykonávať údržbu predmetu nájmu v celom rozsahu na vlastné náklady.
24. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný si zabezpečiť samostatnú zmluvu o dovoze a zneškodňovaní odpadov. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č. 223/2001 o odpadoch a vyhlášky č. 283/2001.
25. Ak sa zmluvné strany nedohodli inak, je povinný ku dňu skončenia nájmu nájomca uviesť prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu.
26. Nájomca plní v plnom rozsahu úlohy a povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a civilnej ochrany podľa zákona 42/1994 Z. z. v znení neskorších predpisov a ochrany pred požiarmi podľa zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov (najmä sa zaväzuje vypracovať požiarno-evakuačný plán, požiarno poplachové smernice a pod.).

Článok VII. SKONČENIE NÁJMU

Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

- písomnou dohodou Prenajímateľa a Nájomcu ku ktorémukoľvek dňu;
- písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VIII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva môže byť menená, dopĺňaná a zrušená len formou písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka ako aj ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť najskôr dňom, od kedy bude nájomca Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky zaradený do siete škôl a školských zariadení. Nájomca sa zaväzuje do 10 dní odo dňa doručenia vyššie uvedeného rozhodnutia predložiť prenajímateľovi toto rozhodnutie. Ak nebude zo strany nájomcu prenajímateľovi doručené vyššie uvedené rozhodnutie do 01.09.2017, táto zmluva stráca platnosť.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi až keď nadobudne táto nájomná zmluva účinnosť.
6. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 3 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie nájomca.
7. Zmluvné strany sa záväznú vzájomne informovať o všetkých právne relevantných skutočnostiach, ktoré môžu mať významný vplyv na plnenie povinností určených touto Zmluvou ako aj pre realizáciu predmetu zmluvy.
8. Zmluvná strana nie je oprávnená započítať svoje pohľadávky voči pohľadávkam druhej Zmluvnej strany bez jej súhlasu.

Prílohy: 1. Fotokópia listu vlastníctva č.2
 2. Grafické znázornenie predmetu nájmu
 3. Predpokladané prevádzkové náklady

V Košiciach.....

.....
prenajímateľ

.....
nájomca