

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Obec Klokočov

so sídlom: Klokočov 65, 072 36 Kaluža

IČO: 00 325 309

v zastúpení: Ing. Monika Hudáčková, starostka obce

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

č. ú v tvare IBAN: SK86 5600 0000 0042 0976 1001

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

Súkromná základná škola pre žiakov s autizmom, Klokočov 65

so sídlom Klokočov 65, 072 36 Kaluža

IČO: 50 416 421

V zastúpení: Mgr. Marianna Maruničová, štatutár

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto

Zmluvu o nájme nebytových priestorov

(ďalej len „zmluva“)

Článok I

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností:

a) rodinný dom, súp. č. 65 postavený na pozemku, parc. KNC č. 206 v podiele 1/1,

b) pozemok, parc. KNC č. 206, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 869 m², v podiele 1/1, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 497 Okresného úradu Michalovce, Katastrálny odbor, pre okres Michalovce, obec Klokočov, kat. úz. Klokočov.

2. Na základe Rozhodnutia Obce Kusín zo dňa 18.01.2016, číslo: 2016/01/K1 ako príslušného stavebného úradu bola povolená zmena v užívaní rodinného domu uvedeného v čl. I ods. 1 písm. a) tejto Zmluvy za účelom užívania na: „Budovu pre školstvo, vzdelávanie a výskum“.

Zmena v užívaní sa týka rodinného domu nasledovne:

-suterén: - pivničné priestory ostávajú pôvodné,

-prízemie: Materská škola pre deti s autizmom

- triedy,

- spálňa

- sociálne zariadenie

-poschodie: Základná škola pre deti s autizmom

- kancelária

- triedy

- sociálne zariadenie.

3. Predmetom nájmu je časť rodinného domu uvedeného v čl. I ods. 1 písm. a) tejto Zmluvy a to nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí rodinného domu uvedeného v čl. I ods. 1

písm. a) tejto Zmluvy (spoločenská miestnosť, cvičná kuchyňa, kancelária, sociálne zariadenia, chodba a schodište) a nebytové priestory nachádzajúce sa na poschodí rodinného domu uvedeného v čl. I ods. 1 písm. a) tejto Zmluvy (bezpodnetová miestnosť, učebňa č.1, učebňa č.2, učebňa č. 3, učebňa č.4, školský klub, sociálne zariadenia a chodba), o celkovej výmere 243,90 m² (ďalej len „predmet nájmu“). Predmetom nájmu nie je kotolňa, pivničný priestor a požiarna zbrojnica, ktoré sa nachádzajú na prízemí rodinného domu uvedeného v čl. I ods. 1 písm. a) tejto Zmluvy.

4. Spolu s prenajatými nebytovými priestormi je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory rodinného domu uvedeného v čl. I ods. 1 písm. a) tejto Zmluvy a prístupovú komunikáciu k rodinnému domu uvedenému v čl. I ods. 1 písm. a) tejto Zmluvy, tvoriacu časť pozemku uvedeného v čl. I ods. 1 písm. b) tejto Zmluvy.

5. Súčasná výmera a počet prenajatých nebytových priestorov predmetu nájmu sú nasledovné:
Prízemie:

- Spoločenská miestnosť o výmere 60,60 m²,
- Cvičná kuchyňa o výmere 19,40 m²,
- Kancelária o výmere 5,50 m²,
- Sociálne zariadenia o výmere 7,20 m²,
- Chodba o výmere 13,10 m²,
- Schodište o výmere 9,80 m²,
- Kancelária o výmere 5,50 m²,

Poschodie:

- Bezpodnetová miestnosť o výmere 6,10 m²,
- Učebňa č.1 o výmere 21,20 m²,
- Učebňa č.2 o výmere 22,50 m²,
- Učebňa č.3 o výmere 23,60 m²,
- Učebňa č.4 o výmere 15,00 m²,
- Školský klub o výmere 17,70 m²,
- Sociálne zariadenia o výmere 5,70 m²,
- Chodba o výmere 17,10 m².

6. Nájomca berie na vedomie, že ak z dôvodu dojednania nájmu vykoná nájomca opravy, resp. úpravy predmetu nájmu môže sa zmeniť výmera nebytových priestorov vrátane počtu nebytových priestorov oproti stavu popísanému v čl. I ods. 5 tejto Zmluvy.

Článok II **Účel nájmu**

1. Prenajíateľ prenecháva na dočasné užívanie nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. I ods. 3, 5 tejto Zmluvy za nájomné dohodnuté v čl. IV ods. 1 tejto Zmluvy a to na účely prevádzkovania Súkromnej špeciálnej materskej školy, Súkromnej základnej školy pre žiakov s autizmom a Súkromného školského klubu detí.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.

3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časti tretím osobám.

Článok III Doba trvania nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu päť (5) rokov a to od 01.09.2016 do 01.09.2021.

Článok IV Výška nájmu, jeho splatnosť a spôsob jeho platenia

1. Výška nájomného za predmet nájmu prenechaný na užívanie nájomcovi touto Zmluvou je určená dohodou zmluvných strán na sumu **6.000,00 Eur**, slovom šesťtisíc eur ročne. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom (elektrická energia, plyn, voda, , vodné, stočné, komunálny a technický odpad, telefón).

2. Nájomné je splatné štvrťročne vo výške 1.500,00 Eur, vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po uplynutí štvrťroka, za ktorý sa nájomné platí bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet prenajímateľa vedený v **Prima banke Slovensko, a.s., č. ú v tvare IBAN: SK86 5600 0000 0042 0976 1001**.

3. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle tejto Zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s platnou právnou úpravou.

Článok V Úhrada za služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za služby spojené s nájmom nebytových priestorov na základe tejto Zmluvy (elektrická energia, plyn, voda, vodné, stočné, komunálny a technický odpad, telefón) sa nájomca zaväzuje platiť priamo dodávateľom, resp. poskytovateľom predmetných služieb.

2. Úhrady za služby spojené s nájmom:

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| a/ elektrická energia: | nájomca uhradí priamo dodávateľovi |
| b/ plyn: | nájomca uhradí priamo dodávateľovi |
| c/ voda, vodné, stočné: | nájomca uhradí priamo dodávateľovi |
| d/ komunálny a tech. odpad: | nájomca uhradí priamo dodávateľovi |
| e/ telefón: | nájomca uhradí priamo poskytovateľovi |
| f/ daň z nehnuteľnosti: | hradí prenajímateľ. |

3. Prenajímateľ neznesá žiadne náklady za služby spojené s nájmom nebytových priestorov na základe tejto Zmluvy (elektrická energia, plyn, voda, vodné, stočné, komunálny a technický odpad, telefón).

Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.

2. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa na vlastné náklady nájomcu bez nároku na ich úhradu a bez nároku na úhradu protihodnoty, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu, zo strany prenajíateľa a to aj po skončení nájmu. Ostatné podmienky pre prípadnú stavebnú rekonštrukciu, resp. modernizáciu, budú predmetom osobitnej zmluvy.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca preberá predmet nájmu v bezchybnom technickom stave, s týmto stavom predmetu nájmu bol oboznámený pred podpisom tejto Zmluvy a je mu známy. Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu spôsobené počas ich užívania.

2. Nájomca sa zaväzuje:

a) dbať na ochranu predmetu nájmu pred zničením, poškodením a nadmerným opotrebením a znečistením, dodržiavať pri užívaní predmetu nájmu hygienické, bezpečnostné predpisy, požiarne a iné predpisy (toto dojednanie je v zmysle § 6 ods. 2 zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, dohodou zmluvných strán o tom, že povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona bude v celom rozsahu plniť v prenajatých nebytových priestoroch nájomca),

b) umožniť prenajíateľovi vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania za prítomnosti nájomcu,

c) nerušiť prevádzkou v nebytových priestoroch nočný klud a občianske spolužitie,

d) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajíateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby v prenajatých nebytových priestoroch a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,

e) vykonávať a zabezpečovať v prenajatých nebytových priestoroch bežnú údržbu a drobné opravy,

f) udržiavať poriadok a čistotu v priestore priľahlom k prenajatým nebytovým priestorom a na chodníku priľahlom k prenajatým nebytovým priestorom, v zimnom období odpratávať sneh a náľadie.

3. Akékoľvek opravy účelovej povahy, zmeny a investície vo vnútri prenajatých nebytových priestorov, ako aj následné revízie a údržbu zabezpečí nájomca na vlastné náklady nájomcu bez nároku na ich úhradu a bez nároku na úhradu protihodnoty, o čo sa zvýši hodnota prenajatých nebytových priestorov, zo strany prenajíateľa a to aj po skončení nájmu.

4. Údržbu a drobné opravy do výšky 200,00 Eur, upratovanie, telefónne a iné pripojenie a ostatné poplatky v prenajatých nebytových priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že pre posúdenie čo sa rozumie drobnými opravami a bežnou údržbou sa podporne použijú ustanovenia nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. (ďalej

len „Nariadenie vlády SR“), ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Za drobné opravy a bežnú údržbu v prenajatých nebytových priestoroch sa budú považovať i opravy a údržby neuvedené v Nariadení vlády pokiaľ jednorazový náklad na ich vykonanie nepresiahne čiastku 200,00 Eur.

5. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody na predmete nájmu spôsobené počas ich užívania.

6. Poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v prenajatých nebytových priestoroch si nájomca vykonáva sám na vlastné náklady.

7. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatých nebytových priestoroch zabezpečí požiaru ochranu, ako aj BOZP na vlastné náklady v zmysle príslušných právnych predpisov. Prenajíateľ si vyhradzuje právo vstupu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania týchto zásad.

8. V prípade, že pri činnosti nájomcu v prenajatých nebytových priestoroch dôjde k produkcii odpadov akéhokoľvek druhu, je nájomca povinný nakladať s odpadmi a zabezpečiť ich likvidáciu na vlastné náklady v súlade s platnými právnymi predpismi.

9. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, resp. upravené v rozsahu vzájomnej písomnej dohody.

Článok VIII Skončenie nájmu.

1. Táto Zmluva sa skončí uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená.

2. Túto Zmluvu môžu zmluvné strany ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

3. Prenajíateľ môže túto Zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

4. Nájomca môže túto Zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

5. Výpovedná lehota je šesťmesačná so začiatkom plynutia v prvý deň kalendárneho mesiaca po doručení výpovede.

6. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.

Článok IX Osobitné ustanovenia

1. Zámer prenajať predmetu nájmu na základe tejto Zmluvy bol schválený obecným zastupiteľstvom obce Klokočov na jeho zasadnutí dňa 15.06.2016 uznesením č. 64/2016 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Dôvod hodný osobitného zreteľa je, že nebytové priestory prenechané do užívania nájomcovi budú využívané na verejnoprospešné účely a to na prevádzkovanie Súkromnej špeciálnej materskej školy, Súkromnej základnej školy pre žiakov s autizmom a Súkromného školského klubu detí.

Článok X

Ostatné a záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva bola vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
2. Túto Zmluvu je možné meniť, alebo dopĺňať výlučne písomnými dodatkami riadne podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto Zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely tejto Zmluvy sa za doručenie považuje aj neprevzatie zásielky adresovanej na adresu uvedenú v špecifikácii zmluvných strán, jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane v odbernej lehote. Zásielka sa považuje za doručенú posledným dňom odbernej lehoty.
6. Táto Zmluva nadobúda účinnosť v zmysle čl. III ods. 1 tejto Zmluvy a deň po jej zverejnení na internetovej stránke obce Klokočov v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z.
7. Zmluvné strany si túto Zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a svojimi podpismi potvrdzujú, že ju uzavreli slobodne a vážne, bez nátlaku a nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Klokočove, dňa

Prenajímateľ:

.....
Ing. ~~Monika~~ Hudáčková
starostka obce

.....
Mgr. Marianna Maruničová
štatutár