

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb.

O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom: Obec Dvorníky – Včeláre
zastúpená starostom obce - Alexandrom Miliczky
IČO: 00691429
DIČ: 2020751579
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Košice – centrum
Číslo účtu: 14022-542/0200
ďalej len „prenajímateľ“

a

Nájomcom: Cirkevná základná škola sv. Štefana – Szent István Egyházi Alapiskola
So sídlom: Dvorníky č.88, 044 02 Dvorníky - Včeláre
IČO: 42242533
DIČ: 2023325359
Zastúpená: riaditeľkou školy – Mgr. Anikó Kőtelesová
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 13118673/5200
ďalej len “nájomca”

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v časti obce Dvorníky č. 88 v kat. ú. Dvorníky, zapísanej Správou katastra v Moldave nad Bodvou na LVč. 569 ako ZŠ,MŠ na pozemku parc. č. 28. V predmetnej nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory o celkovej výmere 187 m², ktorá tvorí súčet podlahových plôch časti nehnuteľnosti.
2. Prenajímateľa prenechávajú nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 187 m² a tento do nájmu prijíma.
Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľské a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
3. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný na nasledovný účel: vyučovacia treída, školský klub detí, telocvičňa, sociálne zariadenia, sklad a kancelária.
4. Predmet nájmu je ústredne vykurovaný, vybavený elektrickou energiou, vodovodnou prípojkou.

II. Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.
Prenajíateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.

III. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany dohodli výšku nájomného za jednotlivé roky nasledovne:
Symbolické nájomné za jeden rok: 1,- €.
2. Platby nájomného sa budú vykonávať v € a to bezhotovostným prevodom na účty prenajíateľov a to č.ú.: 14022-542/0200.
3. Nájomné sa platí ročne po uplynutí školského roka k 30. júnu.

IV. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Spotreba elektrickej energie, plynu, dodávky tepla, TUV, vodné a stočné a telefón, odvoz TDO nie je zahrnutá v nájomnom a bude uhrádzaná v plnej výške prenajíateľom okrem telefónu, kde bude dodatočne určený mesačný limit.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
4. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 2 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľ'a. V prípade súhlasu prenajíateľ'a s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajíateľom a v akom nájmomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne.

6. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba (čl. V. bod 4).
7. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhlášky č. 74/1996 Z.z. a č. 25/1984 Zb. V znení neskorších predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
9. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľom.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa Obec Dvorníky – Včeláre, Obecný úrad Dvorníky č. 4, 044 02 Dvorníky – Včeláre.
11. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
13. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľov na účely ich kontroly.
14. Nájomca je oprávnená označiť predmet nájmu svojim označením vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom prenajímateľom.
15. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu, pričom prevádzkovú dobu musí odsúhlasiť s miesnym úradom. Prenajímateľ nie je oprávnený nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.
16. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie.

VI. Kľúčový režim

1. Prenajímateľ je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponecháva 1 kľúč, ktorý je povinný vložiť do obálky, spoločne zalepenej zmluvnými stranami a pripojenej podpisom nájomcu.
2. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenájomca povinný ihneď oznámiť nájomcovi.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenájomca bez zbytočného odkladu výmenu zámku a zároveň mu poskytnúť 1 sadu kľúčov používaných ako rezervné kľúče.
4. Nájomca je oprávnený na vlastný náklad a bez predchádzajúceho súhlasu prenájomca vykonať zmenu zámkov na vstupných dverách do predmetu nájmu. Vykonanie takejto výmeny zámkov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomca a súčasne mu v zalepenej, podpismi a pečiatkou nájomcu zabezpečenej obálke odovzdať jeden duplikát kľúča. Na oprávnenie prenájomca na použitie kľúča podľa tohto bodu sa vzťahuje č. VI. bod 2.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou prenájomca podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.,
 - c) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb.,
 - d) jednostranným odstúpením od zmluvy prenájomcom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku.
2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona dohodli výpovednú lehotu ku skončeniu školského roka.
3. Prenajímateľa sú oprávnení jednostranne odstúpiť od zmluvy do konca školského roka od písomného upozornenia prenájomcom po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:
 - a) nebytové priestory bude bez súhlasu prenájomca užívať iná osoba ako nájomca,
 - b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenájomca akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad.
4. Nájomca je povinný odovzdať prenájomca nebytové priestory najneskôr 15 pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenájomcom. Dňom podpísania a

prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.

5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. V. bod 6) nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Protokol o odovzdaní predmetu nájmu v súlade s čl. II. Bod 2 je oprávnený spísať prenajímateľ.
3. Predchádzajúci súhlas obce podľa § 3 zák. č. 116/1990 Zb. je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

Prílohy: Zriaďovacia listina
LV č. 569

Dvorníky-Včeláre, dňa 22.08.2011



.....
Prenajímateľ
Alexander Miliczky
starosta obce

Cirkevná základná škola sv. Štefana
Szent István Egyházi Alapiskola
Dvorníky-Včeláre, časť Dvorníky 88
044 02 Dvorníky-Včeláre

.....
Anikó Kötelesová

Nájomca
Mgr. Anikó Kötelesová
riaditeľka CZŠ

