

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 trieda, školský klub detí, telocvičňa, sociálne zariadenia, sklad a kancelária.
4. Predmet nájmu je ústredne vykurovaný, vybavený elektrickou energiou a vodovodnou prípojkou.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú a to do konca roka odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
V prípade predĺženia doby nájmu bude ďalší nájom riešený dodatkom.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.

Prenajímateľ 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:
mesačný nájom za priestory je 180,- €. Splatnosť tohto nájmu je za všetky mesiace do 31.12.2011.
2. Platby nájomného sa budú vykonávať v € a to bezhotovostným prevodom na účty prenajímateľov a to č.ú.: 11398536/5200.

IV.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Prenajímateľ v priebehu nájmu bude znášať všetky náklady na spotrebu elektrickej energie, plynu, dodávky tepla, TUV, vodné a stočné.

Za účelom zabezpečenia vyššie uvedeného spôsobu úhrad za spotrebu médií sa zmluvné strany zaväzujú vykonať u príslušných dodávateľov prehlásenie odberateľa tak, aby nim bol priamo prenajímateľ.

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 prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
4. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.

5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy prenajímateľ na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
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 sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
9. Zmluvné strany sa dohodli že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.126/1985 Zb o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhl. 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.
10. 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.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

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 prenajímateľ povinný ihneď oznámiť nájomcovi.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi 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 prenajímateľa vykonať zmenu zámkov na vstupných dverách do predmetu nájmu. Vykonanie takejto výmeny zámkov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi a súčasne mu v zalepenej, podpismi a pečiatkou nájomcu zabezpečenej obálke odovzdať jeden duplikát kľúča. Na oprávnenie prenajímateľa 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 prenajímateľa 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 prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku.
2. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do konca školského roka od písomného upozornenia prenajímateľom po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:
 - a) nebytové priestory bude bez súhlasu prenajímateľa užívať iná osoba ako nájomca.
 - b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad.
3. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr 15-tý 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 prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a za prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.
4. 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.

5. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorý sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v čl. III. bod 3 tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcovi nájomcom nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného s výnimkou skončenia nájomnej zmluvy podľa čl. VII. bod 4. V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať započítanie voči nároku nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného.
6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

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. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
5. 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

.....

Nájomca
Mgr. Anikó Kőtelesová
riaditeľka CZŠ