

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 2/2017

Prenajímateľ: **Mesto Žilina**, so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, identifikačné číslo: 00 321796,

konajúci prostredníctvom správcu:

Základná škola Slovenských dobrovoľníkov 122/7, Žilina, Slovenských dobrovoľníkov 122/7, 010 03, IČO 37812980 DIČ: 2021669023, v jeho mene konajúci: Mgr. Mária Luptáková, riaditeľka školy, číslo účtu SK44 5600 0000 0087 0357 3004, vedeného v Prima banke, a. s.

a

Nájomca: **Súkromná základná umelecká škola, Slovenských dobrovoľníkov 122/7, Žilina** so sídlom: Slovenských dobrovoľníkov 122/7, 010 03 Žilina, IČO 42221749, v jej mene konajúca: Mgr. Martina Brandys, zriaďovateľ školy so sídlom Matice slovenskej 971/9, 024 01 Kysucké Nové Mesto, číslo účtu SK23 0900 0000 0050 6134 0570 vedeného v Slovenskej sporiteľni, a.s.

uzavreli podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“), a to takto:

Článok 1

Predmet a účel zmluvy

(1) Prenajímateľ je na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a zriaďovacej listiny č. OŠKOL 1/9/2002 zo dňa 1.7.2002 správcom nehnuteľnosti - stavby súp. č. 122 na pozemku parc. č. 526 a 534/2, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností, vedenom Správou katastra Žilina na liste vlastníctva č. 729 pre obec Žilina, kat. úz. Budatín v prospech vlastníka Mesto Žilina.

(2) Touto zmluvou prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu časť nehnuteľnosti podľa predchádzajúceho odseku, a to *malá telocvičňa o výmere 100 m², kabinet (miestnosť č. 86-7m²) prenášané priestory sa nachádzajú na prízemí budovy telocvične.*

Triedy školy (miestnosti č. 39-55m², miestnosť č. 40-35m², miestnosť č. 44-55 m², miestnosť č. 46-55 m², miestnosť č. 60-33m²) a kabinety (č. miestností 49-12m², miestnosť č. 50-12m²) – prenášané priestory sa nachádzajú na prízemí a 2. poschodí budovy školy (ďalej len predmet nájmu).

Článok 1

Účel nájmu

(1) Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je umelecká a výchovno-vzdelávacia činnosť.

Článok 3

Doba nájmu

(1) Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **a to od 9.1.2017 do 23.12.2017 : každý pracovný deň počas školského roka od 13,30-18,00 hod.**

(2) Nájomný vzťah sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý

(3) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu nájomný vzťah možno ukončiť:

a) písomnou dohodou zmluvných strán,

b) odstúpením od zmluvy,

c) písomnou výpoveďou prenájomcu alebo nájomcu z dôvodov podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

(4) Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy z týchto dôvodov:

a) ak nájomca aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu a dodatočnej primeranej lehote na nápravu nebude dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy,

b) ak bude nájomca užívať predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dohodnutým v článku 2 tejto zmluvy,

d) v dôsledku zmien vykonaných alebo vykonávaných nájomcom na predmete nájmu vzniká alebo hrozí prenajímateľovi značná škoda (§667 ods. 2 Občianskeho zákonníka)

(5) Pri ukončení nájmu prenajímateľ písomne upovedomí nájomcu o spôsobe odovzdania predmetu nájmu späť prenajímateľovi.

(6) Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie predmetu nájmu nájomcom po ukončení doby nájmu nemá za následok obnovenie tohto nájomného vzťahu

Článok 4

Nájomné

(1) Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo dohodnuté vo výške **2 878 €**. Nájomné sa počíta za 10 mesiacov, nakoľko v júli a auguste vyučovanie neprebíha. Z toho: nájomné je 0,20€/m²/mesiac t.j. spolu za prenajímané priestory 364 m² na obdobie 10 mesiacov je vo výške 728 €, prevádzkové náklady vo výške 215 €/mesiac/všetky prenajímané priestory na obdobie 10 mesiacov je vo výške **2 150 €**.

(2) Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné nasledovne:

	nájomné	prevádzkové náklady
do 30.6.2017 v sume	436,80 €	1 290,00 €
do 10.12.2017 v sume	291,20 €	860,00 €

na číslo účtu **SK44 5600 0000 0087 0357 3004 uhradiť nájomné**

na číslo účtu **SK62 5600 0000 0087 0357 2001 uhradiť prevádzkové náklady**

(3) V prípade, ak zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne v priebehu kalendárneho mesiaca, za ktorý nájomné ešte nebolo zaplatené, nájomca je povinný najneskôr do 15 dní od zániku tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi alikvotnú časť nájomného za kalendárny mesiac, v ktorom zmluva zanikla.

(4) Pri platbe je nutné uviesť ako variabilný symbol číslo nájomnej zmluvy **(t.j. 2/2017)**.

(5) Plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, t.j. vykurovanie, elektrická energia, voda, odvoz odpadu, upratovanie, sú zahrnuté v prevádzkových nákladoch podľa tohto článku, pričom ich bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na osobitný účet uvedený v bode (2).

(6) Prenajímateľ a nájomca s dohodli, že dojednané nájomné môže prenajímateľ jednostranne každoročne k 1. marcu upraviť o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok podľa „Potvrdenie o miere inflácie v SR“ zverejneného Štatistickým úradom SR. Túto úpravu ceny nájmu oznámi prenajímateľ nájomcovi písomnou formou.

Článok 5

Osobitné dojednania

(1) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel riadnym a hospodárnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv vlastníka

(2) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť riadnu ochranu predmetu nájmu pred poškodením, zničením alebo akýmkoľvek znehodnotením.

(3) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikala

(4) Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy v prenajatých nebytových priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a taktiež bez stavebného povolenia resp. ohlásenia stavebnému úradu. Stavebné úpravy vykonané v záujme nájomcu hradí nájomca a tieto sa stávajú súčasťou stavby bez nároku na protiplnenie od prenajímateľa

(5) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

(6) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. V prípade zavineného poškodenia predmetu nájmu, alebo aj v prípade, kedy nájomca svojím nedbanlivým konaním a/alebo svojím nekonaním spôsobí akúkoľvek škodu a /alebo vznikne akákoľvek škoda na predmete nájmu, nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu v plnom rozsahu. Nájomca je povinný takúto škodu odstrániť bezodkladne. Povinnosť nájomcu z dôvodu odstránenia škody nezaniká ani dňom zániku nájmu.

(7) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom. Nájomca je povinný v plnom rozsahu strpieť takúto kontrolu a je povinný na požiadanie, bezodkladne predložiť akékoľvek doklady súvisiace s nájomom

(8) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a požiaro-poplachové smernice prenajímateľa.

(9) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

(10) V prípade, že nájomca je v omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou, prenajímateľ má právo zaslať mu výzvu na úhradu nedoplatku a zároveň od nájomcu požadovať úhradu zmluvnej pokuty za každú zaslanú výzvu vo výške 2 €. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia

(11) Pre prípad omeškania so zaplatením týchto finančných plnení bude nájomca sankcionovaný aj úrokom z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania

(12) V prípade, že nedôjde k vyprataniu premetu nájmu po ukončení nájmu, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1000 €. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia výzvy na jej úhradu prenajímateľovi.

(13) Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva sa môže meniť len vzájomne odsúhlasenými písomnými dodatkami.

(2) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka

(3) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu.

(4) Nájom bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 205/2016.

(5) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

(6) Táto zmluva bola vyhotovená v troch obsahovo rovnakých vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ preberá dve a nájomca jedno vyhotovenie.

(7) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Žiline, dňa 23.11.2016

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Mária Luptáková
riaditeľka

Mgr. Martina Brandys
zriaďovateľ školy