

ZMLUVA č. 3/2011

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a pozemku v zmysle zákona č. 40/64 Zb., v platnom znení a zmluva o budúcej kúpnej zmluve.

Čl. I. ZMLUVNÉ STRANY

1. Prenajímateľ : Základná škola s materskou školou v Hornej Vsi
/ škola s právnou subjektivitou /
IČO: 36 126 713
DIČ: 202 162 4495
zastúpená riaditeľom Mgr. Michna Pavol
Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko Prievidza
901 902 0002/5600
ako správca a prenajímateľ nebytových priestorov
ďalej len prenajímateľ na jednej strane
- a
2. Nájomca: KRÁLOVIČ s.r.o.
IČO: 35 971 215
so sídlom /bytom/ : SNP 842, 972 47 Oslany
Bankové spojenie: 0372327952/0900, Slovenská sporiteľňa, a.s.
filiálka Oslany ako nájomca na druhej strane uzatvárajú
zmluvu za týchto podmienok:

Čl. II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom budovy ZŠ s MŠ v Hornej Vsi súp. č. 360 na parc. č. 625/20, vlastníkom pozemku je obec Horná Ves vedenej v katastri nehnuteľnosti Katastrálneho úradu Trenčín, Správa katastra Prievidza v prospech zriaďovateľa prenajímateľa – obce Horná Ves LV č.1.
2. Nájomca je konateľom firmy podľa výpisu z obchodného registra okresného súdu Trenčín , vložka č. 15369/R zo dňa 26.1. 2005.
- Výpis z obchodného registra tvorí vo fotokópii neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

Čl. III. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor so samostatným vchodom pozostávajúci zo šatne a jednej triedy nachádzajúcej sa na prízemí budovy. Nákras pôdorysu budovy prenajatých nebytových priestorov je neoddeliteľnou súčasťou tejto prílohy.
2. Celková výmera podlahovej plochy je 140 m².
3. Nebytový priestor sa nájomcovi prenecháva na podnikateľské účely s tým, že nájomca ho bude užívať, ako sklad .
4. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi poskytovať, prípadne zabezpečiť poskytovanie týchto služieb spojených s nájmom nebytového priestoru: dodávku tepla /temperovanie/ a elektrickej energie.

Čl. IV.

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 1.10. 2011 do 30.6. 2013. V prípade záujmu z oboch strán sa môže zmluva predlžovať.

Čl. V.

Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájomom nebytového priestoru

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru /ďalej len „služby“/.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 13,28 € za 1m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne. V tejto sume je už zahrnutá dodávka tepla a elektrickej energie. Ročná výška nájomného je:
 $140 \times 13,28 = 1859,20 \text{ €}$. štvrťročná výška nájomného je 464,80 €.
3. Nájomné sa platí štvrťročne predom vo výške 464,80 €. na účet prenajímateľa a je splatné 5.dňa prvého mesiaca štvrťroka za príslušný kalendárny štvrťrok.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote uvedenej v odseku 3, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku štvrťročných preddavkov , ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitným záväzným právnym predpisom alebo o rozhodnutí cenových orgánov alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
6. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 31.1. každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady .
7. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,5% dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania .
8. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak nebytový priestor môže užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase jeho odovzdávania. Protokol tvorí neoddeliteľnú prílohu zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný:
 - a, umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom,
 - b, riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.

3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a zásahy do nebytových priestorov len so súhlasom nájomcu.
4. Nájomca je povinný užívať priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do podnájmu, nájmu alebo výpožičky tretím osobám.
5. Nájomca je ďalej povinný:
 - a, zabezpečovať ochranu vecí v súlade so Zákonom SNR č. 126/1985 Zb. a následnými právnymi úpravami, ochranu vecí pred ich poškodením alebo odcudzením,
 - b, bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenájomateľ a umožniť ich vykonanie: inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - c, znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,
 - d, starať sa o drobnú údržbu a bežné opravy nebytového priestoru a hradiť náklady na túto údržbu a opravy v rozsahu dohodnutom v odseku 6 a náklady na odstránenie škody na majetku prenájomateľa spôsobenej nájomcom z vlastnej neobstaranosti o údržbu alebo prevádzku jej technického vybavenia.
 - e, z bezpečnostných a protipožiarnych dôvodov poskytnúť riaditeľovi školy kľúče v zapečatenej obálke od dverí prenajatých priestorov. Tieto kľúče budú použité prenájomateľom iba v prípade vyskytnutia havarijnej situácie a potreby nevyhnutného zásahu pre zabezpečenie ochrany objektu školy.
6. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymaľovanie nebytového priestoru, nátery okien a výkladov, zasklievanie okien, údržbu, výmeny a opravy roliet, dezinfekciu, dezinsekciiu a deratizáciu nebytového priestoru, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek.
7. Okrem prípadov uvedených v odseku 5d, nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenájomateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a preddavky na ne. Požiarnu ochranu vykonávať v rozsahu povinnosti patriacich vlastníčkovi uložených zákonmi.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v článku IV.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v odseku 5 a 6.
5. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak:
 - a, nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b, nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby,
 - c, nájomca alebo iné osoby, ktoré užívali nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,

- d, bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
6. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak:
 - a, stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b, sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c, prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
 7. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 8. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
 9. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
 10. Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v lehote uvedenej v odseku 9, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3,30 € za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

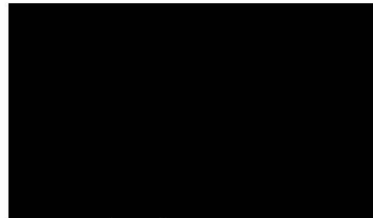
1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je písomný súhlas obce Horná Ves, zápisnica o odovzdaní nebytového priestoru, kópia výpisu z obchodného registra, náčrt prenajatých priestorov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu s jej obsahom zriaďovateľom prenajímateľa.
3. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach – 1x prenajímateľ, 1x nájomca, 1x OcÚ Horná Ves.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

Svojim podpisom súhlasím so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 o ochrane osobných údajov.

V Hornej Vsi 1. 9. 2011



.....
prenajímateľ



.....
nájomca

Obecný úrad v Hornej Vsi vo funkcií zriaďovateľa v zmysle zákona 116/90 Zb. o nájme a podnájme, v súlade s vyhláškou č. 608/92 Zb., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl. Č. 465/91 Zb.

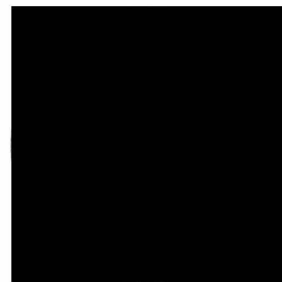
s ú h l a s í

s prenechaním nehnuteľného majetku – nebytových priestorov o výmere 140 m² v budove ZŠ s MŠ Horná Ves súp. č. 360, parc. č.625/20, vlastníkom pozemku je obec Horná Ves vedenej v katastri nehnuteľnosti Katastrálneho úradu Trenčín, Správa katastra Prievidza v prospech zriaďovateľa prenajímateľa – obce Horná Ves LV č.1 firme Kráľovič s.r.o. ,IČO: 36341886, so sídlom SNP 842, 972 47 Oslany od 1.10. 2011 do 30.6. 2013, na základe nájomnej zmluvy.

V Hornej Vsi, dňa 1.9. 2011



starosta obce Horná Ves



Súčasť MŠ

Firma Královič s.r.o.

140 m²

d
v
e
r
e

Učebňa č.1

p. Poliak

d
v
e
r
e

D
V
E
R
E

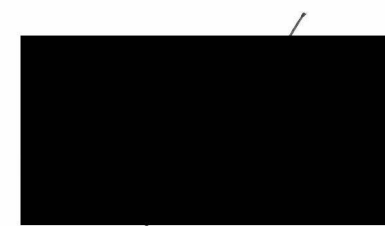
Dodatok č. 1/2011

k zmluve zo dňa 1.7. 2008

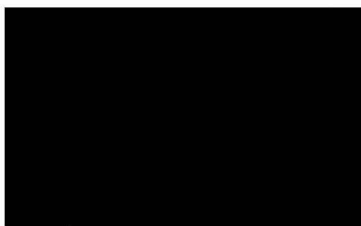
o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme v znení neskorších predpisov, v platnom znení a pozemku v zmysle zákona č. 40/64 Zb., v platnom znení o budúcej kúpnej zmluve.

Celková výmera od 23.8.2011 sa mení na 140 m². Zmluvné strany sa dohodli za 3. štvrt'-rok vo výške nájomného 582 €.

V Hornej Vsi 23.8.2011



.....
nájomca



.....
prenajímateľ



.....
zriaďovateľ