

ZMLUVA č. 2/2015 **o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme v znení neskorších predpisov, v súlade s vyhl. č. 608/92 Zb., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl. Č. 465/91 Zb.

medzi

1. Prenajímateľ:

Základná škola s materskou školou Horná Ves (škola s právnou subjektivitou)
zastúpená riaditeľom: Mgr. Pavol Michna
IČO: 36126 713, DIČ: 202 162 4495
Bankové spojenie: PRIMA Banka Slovensko,
číslo účtu.: 901 902 0002 / 5600
ako správca a prenajímateľ nebytových priestorov na jednej strane

a

1. Nájomca :

Ing. Minich Tomáš
So sídlom (bytom): Na Papiereň 342/89, 972 44 Kamenec pod Vtáčnikom
Bankové spojenie: VUB banka Slovensko
Číslo účtu: 165 764 7559 / 0200
ako nájomca na druhej strane uzatvárajú zmluvu za týchto podmienok:

I. **Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je správcom budovy ZŠ s MŠ Horná Ves, súp. č. 360 na parc. č. 625/22, 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 p. Tomáš Minich

II. **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor so samostatným vchodom pozostávajúci z jednej triedy nachádzajúcej sa na prízemí budovy.
2. Celková výmera podlahovej plochy je 9m².
3. Nebytový priestor sa nájomcovi prenecháva na podnikateľské účely s tým, že nájomca ho bude užívať, ako kancelárske priestory.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi poskytovať, prípadne zabezpečiť poskytovanie týchto služieb spojených s nájmom nebytového priestoru: dodávku tepla a elektrickej energie.

III. **Doba nájmu**

Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu určitú, a to od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015. V prípade záujmu oboch strán sa môže zmluva predlžovať.

IV.
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 € za 1m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne. V tejto sume je už zahrnutá dodávka tepla a elektrickej energie. Ročná výška nájomného je: 13 € x 9m² = 117 €.
3. Nájomné sa platí ročne dopredu vo výške 117 € na účet prenajímateľa a je splatné vždy 5. deň prvého mesiaca za príslušný kalendárny rok.
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 nájomného, 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.

V.
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 a osôb v súlade so zákonom SNR č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane a následnými právnymi úpravami, ochranu vecí pred ich poškodením alebo odcudzením,
 - b. bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ 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 prenajímateľa spôsobenej nájomcom z vlastnej nebanlivosti 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 prenajímateľom 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, dezinfekciu 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 prenajímateľa, 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.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v článku III.
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 užívajú 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.

VII. 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 30. 11. 2014

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Oblasný úrad v Hornej Vsi vo funkcií zriaďovateľa v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o podnájme v znení neskorších predpisov, v súlade s vyhl. č. 608/1992 Zb., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl. č. 465/91 Zb., v platnom znení

S Ú H L A S Í

s prenechaním nehnuteľného majetku – nebytových priestorov o výmere 9 m² v budove ZŠ s MŠ Horná Ves, súp. č. 360, parc. č.625/22, vlastníkom pozemku je obec Horná Ves, zapísanej v katastri nehnuteľnosti Katastrálneho úradu Trenčín, Správa katastra Prievidza v prospech zriaďovateľa prenajímateľa - obce Horná Ves LV č. 1, do nájmu p. Minichovi Tomášovi od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 na základe nájomnej zmluvy.

V Hornej Vsi, dňa 30. 11. 2014

.....
starosta obce Horná Ves