

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2014
(v ďalšom texte aj „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásad Hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení dodatku č. 1 zo dňa 27.4.2011 a Dodatku č. 2 z 8.11.2011

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Stredná odborná škola polytechnická
Sídlo:	Jelšavská 404, 026 01 Dolný Kubín
Štat. orgán:	Ing. Adriana Bellová, riaditeľka
IČO:	00891479
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica, Bratislava 7000483999/8180 IBAN SK90 8180 0000 0070 0048 3999
(ďalej aj „Prenajímateľ“)	
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina IČO: 37808427

a

Nájomca:	Obec Istebné
Sídlo:	027 53 Istebné č. 142
Štat. orgán/zastúp.:	Ing. Ján Čief - starosta
IČO:	00314528
DIČ:	2020561664
Bankové spojenie :	VÚB a.s.Dolný Kubín 21728332/0200 IBAN SK81 0200 0000 0000 2172 8332

(ďalej aj „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom aj „Zmluvné strany“)

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj, so sídlom Komenského 48, 011 09 Žilina, IČO: 37808427 (ďalej aj „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, zapísanej na LV č. 473, pre k.ú. Istebné, pod A stavby ŠPORTOVÁ HALA súpisné číslo 228 postavená na C-KN parc.č. 524/7 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 1288 m², (ďalej aj „Predmet nájmu“) pod B 1 zapísané na ŽSK v celku pod B 2 zapísaná správa, ktorú vykonáva Stredná odborná škola polytechnická, so sídlom Jelšavská 404, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 00891479 (ďalej aj „Správca“).
2. Správca je, v zmysle ust. § 6 ods. 3 Zák.č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a v zmysle Zásad Hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení dodatku č. 1 zo dňa 27.4.2011 a Dodatku č. 2 z 8.11.2011 oprávnený prenechať v mene ŽSK, Predmet nájmu do nájmu Nájomcovi so súhlasom ŽSK.

3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať po súhlase Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 20.02.2014 č. 1806/2014/OŠaŠ-018 a po súčasnom posúdení využitia Predmetu nájmu. Zámer priameho nájmu Prenajímateľ evidoval pod číslom PZ č. 01/2014/, ktorý bol zverejnený v dobe od 04.03.2014 do 26.03.2014.
4. Správca prehlasuje, že je oprávnený prenechať Predmet nájmu Nájomcovi do nájmu a že boli splnené všetky podmienky stanovené, právnym poriadkom Slovenskej republiky ako aj Zásadami Hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení dodatku č. 1 zo dňa 27.4.2011 a Dodatku č. 2 z 8.11.2011, pre prenechanie Predmetu nájmu do nájmu.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za odplatu Predmet nájmu do nájmu, aby ho v zmysle tejto Nájomnej zmluvy užíval na dohodnutý účel.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať za účelom športovej výchovy mládeže a verejnosti z blízkeho okolia.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 11.04.2014 do 31.03.2015.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave Predmetu nájmu.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, Nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy Predmet nájmu vypratať a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu, v akom ho Nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi dohodnuté ročné nájomné v sume **950,00 €** (slovom: deväťstópäťdesiat EUR).
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že vzhľadom na dĺžku doby nájmu t.j. 350 dní predstavuje nájomné za dojednanú dobu nájmu sumu **924,- €** (slovom deväťstodvadsaťštyri EUR) (ďalej aj „Nájomné“).
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Nájomné v 4 splátkach, a to:

1. splátku vo výške 210,- EUR do 25.04.2014,
2. splátku vo výške 238,- EUR do 25.8.2014,
3. splátku vo výške 238,- EUR do 25.11.2014 a
4. splátku vo výške 238,- EUR do 25.2.2015

bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa, s použitím variabilného symbolu 012014.

4. Vo výške Nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi zálohovú úhradu za služby spojené s nájmom mesačne, a to za dodávku plynu, elektrickej energie, vodného a stočného vo **výške 140,-€** (slovom: jednoštyridsať EUR) (ďalej aj „Zálohová platba“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po doručení dokladov o výške skutočných nákladov od dodávateľov plynu, elektrickej energie, vodného a stočného, Prenajímateľ predloží písomne Nájomcovi vyúčtovanie jeho skutočných nákladov za sledované obdobie nasledovne: za obdobie nájmu do 31.12.2014 a za obdobie nájmu od 1.1.2015 do 31.03.2015.
3. Vzniknutý rozdiel medzi sumou uhradených Zálohových platieb a sumou skutočných nákladov za dodávku plynu, elektrickej energie, vodného a stočného v prípade nedoplatku na strane Nájomcu sa Nájomca zaväzuje uhradiť na účet Prenajímateľa do 20 dní od predloženia vyúčtovania vzniknutého rozdielu. V prípade preplatku sa Prenajímateľ zaväzuje tento preplatok uhradiť na účet Nájomcu taktiež do 20 dní od predloženia vyúčtovania skutočných nákladov.
4. Upratovanie, vrátane likvidovania odpadu, si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Zálohové platby bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi príkazom z účtu Nájomcu, a to do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na bankový účet Prenajímateľa na základe zálohových faktúr vystavených Prenajímateľom.
6. Nájomca sa zároveň zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi skutočnú sumu nákladov vynaložených Prenajímateľom na pravidelné revízie Predmetu nájmu počas doby nájmu v súlade s harmonogramom revízií, ktorý je prílohou tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet Prenajímateľa sumu za revízie v plnej výške a to do 20 dní od predloženia dokladov o úhrade faktúry za uskutočnené revízie zo strany Prenajímateľa.

Článok VIII.

Sankcie

1. V prípade, že si Nájomca nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť Nájomné alebo Zálohovú platbu, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže Prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká Nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ:

- a) je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) má právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do Predmetu nájmu.

2. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) platiť Prenajíateľovi dohodnuté nájomné a Zálohové platby riadne a včas v termíne splatnosti,
- c) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
- d) zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie Predmetu nájmu, najmä udržiavanie čistoty,
- e) vopred prerokovať s Prenajíateľom akékoľvek úpravy a opravy Predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v réžii Prenajíateľa, je Nájomca povinný písomne oznámiť Prenajíateľovi bezodkladne po ich zistení, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
- f) zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní Predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení,
- g) vopred konzultovať s Prenajíateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na Predmete nájmu,
- h) umožniť Prenajíateľovi a osobám ním určeným vstup do priestorov Predmetu nájmu počas doby nevyhnutnej na realizáciu pravidelných kontrol, revízií a prípadných opráv spojených s revíziami Predmetu nájmu.

3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou Predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a Prenajíateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa.

5. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do Predmetu nájmu Nájomcom.

6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

7. Vzhľadom na to, že súčasťou Predmetu nájmu je aj plynová kotolňa, Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť prevádzku a pravidelné kontroly tejto kotolne osobou odborne spôsobilou na výkon tejto činnosti a v súlade s prevádzkovým poriadkom kotolne. V prípade porušenia tejto povinnosti Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku a zdraví spôsobené konaním Nájomcu, ktoré bolo v rozpore s týmto ustanovením. Nájomca sa zároveň zaväzuje Prenajíateľovi predložiť pri podpise tejto zmluvy

overenú kópiu osvedčenia o odbornej spôsobilosti osoby, ktorú poverí zabezpečením prevádzky plynovej kotolne.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody Zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. Výpovedná lehota je dvojmesačná okrem prípadu, ak Nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak Nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo Zálohovej platby viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručením Nájomcovi.

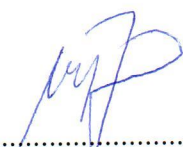
Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží Nájomca, Správca a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom nájmu podľa Čl. IV tejto zmluvy s podmienkou, že pred týmto dňom bude zmluva zverejnená na webovom sídle Prenajímateľa a schválená obecným zastupiteľstvom Nájomcu.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ňou, ich zmluvná voľnosť nie je nijako obmedzená, nekonajú v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasnej vôle túto zmluvu obojstranne vlastnoručne podpisujú.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prílohou tejto zmluvy sú:
 - a) príloha č. 1 – kópia súhlasu ŽSK č. 1806/2014/OŠaŠ-018 zo dňa 20.2.2014
 - b) príloha č. 2 – preberací protokol o stave Predmetu nájmu
 - c) príloha č. 3 – harmonogram revízií Predmetu nájmu
 - d) príloha č. 4 – overená kópia osvedčenia o odbornej spôsobilosti Nájomcom poverenej osoby na prevádzkovanie plynovej kotolne, ktorá je súčasťou Predmetu nájmu
 - e) príloha č. 5 – overená kópia osvedčenia o zvolení za starostu obce Istebné

f) príloha č. 6 – kópia menovacieho dekrétu riaditeľky školy

V Dolnom Kubíne, dňa 10.4.2014

Nájomca:


.....
Ing. Ján Čief,
starosta obce Istebné



Prenajímateľ:


.....
Ing. Adriana Bellová
riaditeľka SOŠP
STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA
POLYTECHNICKÁ
JELŠAVSKÁ 404 ②
026 01 DOLNÝ KUBÍN-KŇAZIA