

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Názov správcu : TROJLÍSTOK – centrum sociálnych služieb
 Sídlo: Riadok 8, 034 01 Ružomberok
 Zastúpený: Ing. Anton Machola, riaditeľ
 IČO: 00647802
 DIČ : 2020586425
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 číslo účtu: SK56 8180 0000 0070 0048 5193
 organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Žilinského samosprávneho kraja
(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca:

Obchodné meno: Spojená škola
 Sídlo: Malé Tatry 3, 034 05 Ružomberok
 Zastúpený: Mgr. Eva Baranová
 IČO: 37982541
 DIČ : 202222235
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 číslo účtu: 7000262088/8180

(ďalej len "nájomca")

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka

zmluvu o nájme nebytových priestorov

s nasledovným obsahom:

I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súp. Číslo 112, - zdravotnícke a sociálne zariadenie, postavené na pozemku parc. KN-C č. 6277, nachádzajúcej sa v k. ú. Ružomberok, zapísaná na liste vlastníctva č. 13150, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Ružomberok.
2. Prenajímateľ je správcou nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ju alebo jej časť **so súhlasom zriaďovateľa** prenechať do nájmu.

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti - stavbe popísanej v odseku 1 čl. I tejto zmluvy a to :

a) miestnosť č. 116 na prízemnom podlaží o výmere 18,73 m² označený ako trieda.

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je 18,73 m².

(ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“.)

III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu za účelom utvárania podmienok na vzdelávanie podľa Zákona č. 448/2008 o sociálnych službách § 38 odst. 2, písmeno c. s cieľom poskytovania výchovy deťom v zmysle § 38 odst. 3 tohto zákona.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel :poskytovanie výchovno – vzdelávacieho procesu pre klientov Domova sociálnych služieb pre deti a dospelých na činnosť vyplývajúcu z jeho oprávnenia, ktoré má definované v zriaďovacej listine v znení dodatkov, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1.7.2016 do 30.6.2017.

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.

VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné 1.-€ / jedno euro/

Výška sumy úhrady za prenájom miestnosti na účely výchovno - vzdelávacieho procesu je stanovená po zohľadnení výhodnosti a efektívnosti účelu nájmu z pohľadu organizácie TROJLÍSTOK – centrum sociálnych služieb a jej zákonnej povinnosti podľa § 38 odst. 3 Zákona č. 448/2008.

V prípade neexistencie tohto prenájmu by sme boli povinní zabezpečiť a poskytnúť vzdelávanie týždenných klientov priamo v budove Spojenej školy / opačný koniec mesta/ so zabezpečením doprovodu, bezpečnosti a ostatných povinností vyplývajúcich z príslušných zákonov.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa :

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I. odsek 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
- b) povinnosť zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu;
- c) povinnosť riadne a včas poskytovať nájomcovi služby spojené s nájomom, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve;
- d) právo vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy v čase po dohode s nájomcom; v prípade, že čas nebude dohodnutý, v čase určenom prenajímateľom;
- e) právo poverenými osobami vykonávať kontrolu, 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 prenajatých nebytových priestorov.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu **len** na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné
- c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu;
- d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu;
- e) povinnosť oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
- f) povinnosť bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu / napr. k rozvodom vody, elektrike a pod./, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením ktorejkoľvek z týchto povinností vznikla;
- g) povinnosť vykonávať na svoje náklady na maľovanie prenajatých priestorov a zabezpečovať všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva;
- h) povinnosť zaplatiť prenajímateľovi náklady na deratizáciu alebo dezinfekciu predmetu nájmu ;
- i) povinnosť zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, najmä vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení;
- j) povinnosť 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;
- k) povinnosť sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi a byť prítomný v čase ich sprístupnenia pri výkone práva prenajímateľa;
- l) povinnosť bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.).

3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ 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 prenajímateľa.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.

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

VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný.

2. 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.

3. 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.

4. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody zmluvných strán.

IX.

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. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

3. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca a prenajímateľ.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

Podpisy zmluvných strán :

V Ružomberku dňa 25.6.2016

Prenajímateľ:

Nájomca :

Ing. Anton Machol, v.v.
riaditeľ

Ing. Eva Zemanová, v.v.
riaditeľ