

**Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle ustanovenia § 720 Obč.zák.
a Zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení o nájme
a podnájme nebytových priestorov
č. 15/2016**

medzi:

Prenajímateľom : **Obec Dulovce**
sídlo doručovania : **Obecný úrad Dulovce,**
Hlavná č. 33, 946 56 Dulovce
IČO : 00306444
zastúpená: starosta obce Štefan Caletka
bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: SK735600000000805806001

d'alej len „prenajímateľ“

a

Nájomcom: **Špeciálna základná škola**
so sídlom: Hurbanovo-Zelený Háj
IČO: 34041877
zastúpený: Mgr. Alica Balážová –
štátutárny zástupca
bankové spojenie: štátna pokladnica
č.ú. : SK4881800000007000098695

d'alej len „nájomca“

**Čl. I.
Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Dulovce, obec Dulovce, okr. Komárno zapísaných na L V č. 1052 vedeného Správou katastra Komárno, na parc. č. 422/160 o celkovej výmere 591 m² - zastavané plochy súpisné číslo 776 zapísaná ako **materská škola**.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva do nájmu nebytové priestory budovy, uvedené v predchádzajúcom odseku a to nasledovné miestnosti:

- triedy	93,4 m ²
- zborovňa a riaditeľňa	22,6 m ²
- kabinet	7,5 m ²
- chodba	16,3 m ²
- WC žiaci a pedagógovia	22,9 m ²
o celkovej výmere:	173,9 m ²

Čl. II. Účel nájmu

1. Predmet nájmu uvedený v Čl. I. prenecháva prenajímateľ nájomcovi pre účely výchovnovzdelávacieho procesu v súlade s účelom zriadenia podľa zriaďovacej listiny č.2006/002922 vydanéj Krajským školským úradom v Nitre dňa 31.8.2006 a Dodatkom č.2 k zriaďovacej listine vydaného zriaďovateľom Okresný úrad Nitra zo dňa 1.10.2013.
2. Nájomca si nebytové priestory prehliadol a preberá ich v stave , v akom mu ich prenajímateľ prenecháva .

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **16.7.2016** do **30.6.2017**.
2. Zmluvné strany vykonali fyzickú prehliadku nebytových priestorov a nájomca ich preberá vo vyhovujúcom stave ku dňu podpísania nájomnej zmluvy.

Čl. IV. Spôsob a dôvody ukončenia nájmu

1. Nájom je možné ukončiť:
 - vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou z dôvodov v zmysle § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
2. a/ Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca od doručenia výpovede, ak nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady nájomného,
 - b/ Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca od doručenia výpovede, ak zmluvu vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.

Čl. V. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Cena nájmu nebytových priestorov uvedených v Čl. I., bod 2 tejto zmluvy bola v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva v Dulovciach č. 49/B/5 zo dňa 31.10.2002 stanovená vo výške 250 Sk/m² ročne a predstavuje čisté nájomné bez ďalších nákladov spojených so službami súvisiacimi s nájmom.
2. Nájomné ročne celkom predstavuje **3.660,17 €**, (slovom Tritisícšesťstošesťdesiat eur sedemnást' centov), z toho pomerná časť mesačná predstavuje nájomné vo výške **305,01 €**.
3. Nájomné nájomca uhradí na účet prenajímateľa zriadený v **PRIMA banke Slovensko, a s. na číslo účtu SK735600000000805806001**,

variabilný symbol bežný mesiac a rok, za ktorý sa platba uhrádza so splatnosťou vždy do konca mesiaca, v ktorom priestory užíval. Pokiaľ nájomca nezaplatí nájomné v lehote splatnosti je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. VI.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Úhrada služieb spojených s nájmom ako sú náklady na dodávku tepla, plynu, elektrickej energie, nákladov na úpravu vody, odvoz fekálií, revízií vodného a stočného, odvoz smetí, sa bude upravovať vždy v prípade zmeny nákladov. Rozpočet týchto nákladov bude stanovený nasledovne:
2. Náklady na vodu, odvoz smetí a fekálií budú vypočítané prepočtom pomeru počtu všetkých žiakov Materskej školy v Dulovciach k počtu žiakov ŠZŠ vždy k 15. septembru príslušného školského roka. Náklady na energie ako elektrina a plyn sa budú refaktúrovať pomerným prepočtom plochy prenajatých priestorov a všetkých ostatných priestorov materskej školy. Dokladom bude faktúra od dodávateľov energií (preddávková faktúra). Rovnakým postupom sa z týchto nákladov vykoná ročné vyúčtovanie za predchádzajúci rok podľa vyúčtovania od dodávateľov do 28.februára nasledujúceho roku.
3. Úhrady podľa článkov na základe nákladov a vstupov sa budú upravovať podľa aktuálnych a preukázaných nákladov. Tieto budú doručené nájomcovi formou cenovej doložky k tejto zmluve, ktorá sa bude aktualizovať. Fakturácia podľa týchto nákladov sa bude fakturovať v ďalšom mesiaci po doručení cenovej doložky.
4. V prípade, že sa stravovanie žiakov a pedagógov bude zabezpečovať v stravovacom zariadení prenajímateľa, tak v cenovej doložke budú zahrnuté aj náklady na stravovanie a nájomca je povinný zo svojho rozpočtu, ktorý má stanovený zriaďovateľom na stravovanie žiakov refundovať tieto náklady.

Čl. VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel a na svoje náklady ho počas trvania nájmu udržiavať a zabezpečovať plnenie služieb s nájmom spojených.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon vyplývajúci z nájomného vzťahu
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnená kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania dohodnutých zmluvných podmienok, príp. vykonávania opráv a údržby. V osobitných prípadoch (havária, požiar a pod.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do prenajatých priestorov i bez prítomnosti zástupcu nájomcu.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť budovu v ktorej sa nachádza predmet nájmu. Za predmety vnesené nájomcom a patriace nájomcovi neručí.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na hnutel'nom majetku nájomcu spôsobené jeho vlastnou činnosťou.
6. Prenajímateľ zodpovedá za plnenie povinností na úseku požiarnej ochrany podľa § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade so zákonom č.124/2006 Z.z. v znení neskorších zmien a iných platných právnych predpisov všetkých svojich priestorov.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo poskytnúť náhradné priestory v adekvátnej kvalite pre účely výpožičky priestorov pre ŠZŠ.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v dohodnutom rozsahu po celú dobu trvania nájomného vzťahu.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi fakturované nájomné a tiež cenu služieb, ktoré s nájmom súvisia podľa tejto zmluvy Čl. V. a VI. tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa a prenajaté priestory využívať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon ostatných užívateľov priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je prenajímateľ povinný vykonať a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Nájomca je tiež povinný spolupracovať s povereným zamestnancom prenajímateľa a pri nahlasovaní opráv spolupôsobiť pri ich odstránení.
5. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany a BOZP súvisiacich s výkonom jeho činnosti.
6. Stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, vody a telefónov, zmeny a úpravy prenajatých priestorov, môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Náklady s tým spojené budú nájomcovi odpočítané z výšky nájomného (zhodnotenie budovy prenajímateľa).
7. V prípade ak nájomca vykoná po písomnom odsúhlasení prenajímateľa stavebné úpravy alebo rekonštrukčné práce v predmete nájmu bez toho, aby pre takéto druh prác boli zabezpečené zákonom alebo vyhláškami požadované povolenia, zaväzuje sa nájomca sám v plnej miere znášať postihy, pokuty a sankcie.

8. Ak nájomca bez vlastného zavinenia nemôže užívať prenajaté priestory tak ako bolo dohodnuté v tejto zmluve, má nárok na zľavu nájomného za Príslušné obdobie. Obmedzenie nájomu je nájomca povinný prenajímateľovi ihneď písomne oznámiť, preukázať a zároveň s ním dohodnúť výšku zľavy nájomného.

9. Nájomca nemôže bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dať predmet nájomu alebo jeho časť do podnájmu, alebo do faktického užívania (bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania) iným fyzickým alebo právnickým osobám. V prípade, že prenajímateľ takýto súhlas udelí, je však nájomca vždy povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi meno budúceho podnájomníka, deň začatia podnájmu, dohodnutú dobu podnájmu a ukončenie podnájmu. Zmluva o podnájme musí obsahovať rovnaké podmienky, ako nájomná zmluva a jej doba trvania nemôže byť dlhšia ako doba nájomu nájomcu podľa čl.III tejto zmluvy.

10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potreby opráv a doplnení podľa predchádzajúceho bodu, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody momentálne aj budúce, vyplývajúce z nesplnenia tejto povinnosti a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájomu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajímateľovi.

11. Prenajímateľ na predmete zmluvy vykonáva bežné opravy a údržbu sám, rovnako ako v prípade ak potreba takýchto opráv bola spôsobená samotným nájomcom. V prípade, že takúto opravu, ktorá bola vyvolaná konaním nájomcu vykoná prenajímateľ je nájomca povinný ju uhradiť.

12. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a stavebných úprav a to najmä, ak by z takejto poruchy hrozila ďalšia škoda alebo ohrozenie zdravia a života, kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade preberá plnú zodpovednosť za spôsobenú ujmu, ktorá takto vznikne osobám zdržujúcim sa v prenajatom objekte a prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.

13. Pri ukončení nájomu je nájomca povinný predmet nájomu odovzdať v stave zodpovedajúcom dobe užívania. V prípade úprav vykonaných nájomcom je povinný predmet zmluvy dať do pôvodného stavu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Obsah tejto zmluvy možno meniť, len písomnou formou, t.j. dodatkom k tejto zmluve, ktoré sa budú číslovať podľa poradia. Predkladať návrhy na zmeny môže každá zo zmluvných strán.

2. Na právne vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené v zmluve, sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Obč. zákonníka.

3. Účastníci zmluvy prehlasujú, že zmluve porozumeli, obsah zmluvy vyjadruje ich slobodnú vôľu, že zmluva nebola podpísaná v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok a súhlas s ňou potvrdzujú svojimi podpismi.

4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, po dva sú určené pre zmluvné strany.

5. Ak sa neskôr preukáže, že niektoré z ustanovení z tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zmenou legislatívy, nemá to za následok neplatnosť celej zmluvy ale len dotknutého ustanovenia ktorého sa zmena týka. V takomto prípade, sa zmluvné strany zaväzujú prijať dodatok, ktorý zmluvu upraví tak, aby bola v súlade s platným právnym stavom.

6. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné ak sa zachová postup v zmysle platných zákonov a to najmä ustanovení v zmysle O.s.p.. Pri zmene sídla, alebo iných údajov týkajúcich sa identifikácie zmluvnej strany sa tieto zaväzujú tieto oznámiť druhej zmluvnej strane. V prípade, že tak niektorá zo zmluvných strán nevykoná v prípade tým vzniknutej škody za túto zodpovedá.

6. Táto zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47 a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V Dulovciach dňa 12.05.2016

Za prenajímateľa:

.....
Štefan Caletka
starosta obce

Za nájomcu:

.....
Mgr. Alica Balážová riad. školy
štatutárny zástupca

Príloha č. 1

Cenová doložka k zmluve o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi Obcou Dulovce a ŠZŠ Hurbanovo-Zelený Háj v priestoroch Materskej školy Dulovce.

Energie:

kúrenie – plyn - mesačné platby = 120,- €

el.energia - mesačné platby = 20,- €

voda - mesačne = 2,- €

V Dulovciach, 12.05.2016