

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 04/2024

uzatvorená v zmysle par. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

Prenajímateľom:

Sídlo:

IČO:

Bankové spojenie:

IBAN kód

Zastúpený:

Mesto Ružomberok

Námestie A.Hlinku 1, 034 01 Ružomberok

034 01 Ružomberok

00 315 737

Slovenská sporiteľňa a.s., Ružomberok

SK40 0900 0000 0051 6746 8740

spinomocnencom, spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A.Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. Art. Róbert Dúbravec, konateľ (ďalej ako „spoločnosť ByPo spol. s r.o.“), na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o.

(ďalej len prenájomca)

Nájomcom :

Sídlo :

IČO :

DIČ :

Bankové spojenie :

IBAN kód :

Zastúpený :

Spojená škola

Malé Tatry 3 , 034 01 Ružomberok

37 982 541

202222235

Štátna pokladnica

SK94 8180 0000 0070 0026 2088

Mgr. Adela Kudličková

(ďalej len nájomca)

Čl. 1.

PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa na ul. Malé Tatry 3 v Ružomberku, stavba súp. č. 6407, druh stavby budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby – **základná škola**, postavená na pozemku CKN parc.č. 16629/2 o výmere **740 m²**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidované na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, a **pozemok** CKN parc. č. 16631/5 o výmere **605 m²**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok

Čl.2.

ÚČEL NÁJMU

1. Nebytový priestor sa prenajíma za účelom vykonávania výchovnovzdelávacej činnosti.

Čl.3.

DOBA NÁJMU

Nájom nebytového priestoru sa uzatvára na dobu : **neurčitú** od **01.09.2024**

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 04/2024

Čl. 4. NÁJOMNÉ A ZÁLOHY NA PLNENIA

1. Výška **nájomného za užívanie nebytových priestorov** bola stanovená na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Ružomberku č. 122/2024 zo dňa 26.06.2024 a v súlade s platnými Zásadami o hospodárení a nakladaní s majetkom Mesta Ružomberok - za nájomné **15,00 EUR/m²/rok/NP**, stanovené podľa prílohy č. 6 a v spojení s prílohou č.9 (Zóna IV.D), verzia 14. a **nájomné za užívanie pozemku** vo výške **1,40 EUR/m²/rok** podľa Prílohy č.7 v spojení s prílohou č. 9 (Zóna IV.McČ Rybárpole) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 14.
2. **Cena nájmu:**
 - a) za užívanie nebytového priestoru (15,00 EUR/m²/rok) pri ploche 587,04 m² činí sumu 8.805,60 EUR/ročne (osemtisícosemstopäť euro šesťdesiat eurocentov) čo mesačne činí 733,80 EUR (sedemstotridsaťtri euro osemdesiat eurocentov)
 - b) za užívanie druhého nebytového priestoru (15,00 EUR/m²/rok) pri ploche 574,94 m² činí sumu 8.624,10 EUR/ročne (osemtisícšesťstodvadsaťštyri euro desať eurocentov) čo mesačne činí 718,68 EUR (sedemstoosemnásť euro šesťdesiatosem eurocentov)
 - c) cena nájmu za prenájom pozemku (1,40 EUR/m²/rok) pri ploche 605 m² činí 847,00 EUR (osemstoštyridsaťsedem euro) ročne čo mesačne činí 70,58 EUR (sedemdesiat euro päťdesiatosem eurocentov)
 - d) **výška nájomného spolu činí 18.276,70 EUR/ročne (osemnásttisícdeväťsedemdesiatšesť euro sedemdesiat eurocentov) čo mesačne činí 1.523,05 EUR (jedentisícpäťstodvadsaťtri euro päť eurocentov), pričom náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu znáša nájomca.**
3. Mesačné nájomné a mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru sa platia za príslušný mesiac vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa. Výška zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je uvedená v predpise, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť výšku nájomného v súlade s právnymi predpismi v oblasti nájmu nebytových priestorov a výšku mesačných zálohových platieb určenú podľa skutočných nákladov v Ročnom vyúčtovaní.
5. Skutočná výška plnení spojených s užívaním nebytového priestoru bude určená na základe ročného zúčtovania. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. – 31.12. daného roku si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov a to k 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.
6. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30. dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh, alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

Čl. 5. TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÉHO PRIESTORU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle par. 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu za odplatu vykoná v rámci svojich technických a kapacitných možností. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 04/2024

Čl. 6.

PRÁVA A POVINOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu udržiava v stave spôsobilom na jeho užívanie na svoje náklady nájomca.
3. Nájomca na vlastné náklady odstráni všetky poruchy a škody, ktoré boli spôsobené konaním/nekonaním nájomcu, poruchy a príp. škody spôsobené prevádzkou Predmetu nájmu a jeho užívaním.
4. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
5. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv i iných nevyhnutných opráv. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu tým spôsobenú.
7. Nájomca je po vyzoznení prenajímateľom o vzniku havárie v objekte povinný umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu plynu, elektriny, vody a pod.).
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru v zmysle platných právnych predpisov.
9. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor, alebo jeho časť na určitý čas do prenájmu len so súhlasom prenajímateľa.
10. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomníkovi v stave spôsobilom na dohovorené, alebo obvyklé užívanie.
11. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
12. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v nebytovom priestore stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
13. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu pred každým zásahom do stavebnej časti, elektroinštalácie, plynofikácie a vodoinštalácie. V prípade nepredloženia projektovej dokumentácie a neodsúhlasenia uvedených prác prenajímateľom zodpovedá nájomca za prípadné škody s tým súvisiace.
14. Nájomcovi sa výslovne zakazuje poskytnúť akúkoľvek časť predmetu tejto zmluvy tretej osobe a/alebo chovať alebo vpúšťať zvieratá do prenajatého nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. 7.

SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomca aj prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká:

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 04/2024

- výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - dohodou,
 - v prípade hrubého porušenia povinnosti tým, že sa nájom neuhradí za viac ako jeden mesiac výpoveďou v lehote okamžite, najneskôr do 31. dňa v mesiaci. (neuhrádzanie nájomu na čas, neoprávnený nájom, zmena účelu a pod.)
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v prevádzkyschopnom stave s príhľadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. 8.

PRECHODNÉ USTANOVENIE

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu v zmysle čl. 1. tejto zmluvy bude odovzdaný nájomcovi do užívania od 01.07.2024 z dôvodu vykonania stavebných úprav nájomcom potrebných pre využívaním predmetu nájmu od 01.09.2024. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu od 01.07.2024 do 31.08.2024 uhradí nájomca prenajímateľovi jednorazovo do 10.09.2024 úhrnnej výške 7 290,00 EUR

Čl. 8.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca bez výhrad súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v aktuálnom znení.
2. Táto zmluva je uzavretá v súlade s ust. § 9 ods. 1, písm. c/ a ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v aktuálnom znení.
3. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
6. Zmluva bola vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47 a ods.1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 28.08.2024

nájomca

prenajímateľ.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec / konateľ

.....
Mgr. Dana - konateľ