

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 01/2014

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon“), zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, s prihliadnutím na Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Šarišské Michaľany

I. Zmluvné strany

- Vlastník:** Obec Šarišské Michaľany
Kpt. Nálepku 18
082 22 Šarišské Michaľany
zastúpená Ing. Vincentom Leššom, starostom obce
IČO: 327 808
Banka: PRIMA banka, a.s.
číslo účtu: 0520500009/5600
- Prenajímateľ:**
Správca: Základná škola s materskou školou
Pod Lesíkom č. 19
082 22 Šarišské Michaľany
zastúpená riaditeľom Mgr. Jaroslavom Valaštiakom, riaditeľom školy
IČO: 35 158 101
Banka: VÚB, a.s.
číslo účtu: 1630044256/0200
- Nájomca:** SABYT, s.r.o.
ul. Mieru 8
083 01 Sabinov
IČO: 31 730 345
zastúpená: Ing. Pavol Hužvár, konateľ spoločnosti
spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri OS Prešov v odd. Sro.
vl. č. 3163/P

Zmluvné strany uzatvárajú dnešného dňa túto nájomnú zmluvu za nasledujúcich zmluvne dohodnutých podmienok:

II. Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je správcom majetku, ktorý je vo výlučnom vlastníctve Obce Šarišské Michaľany a to - nebytového priestoru v Základnej škole v Šarišských Michaľanoch, ul. Pod Lesíkom č. 19, súp. č. stavby 460, o výmere podlahovej plochy 22,40 m², nachádzajúcej na parcele č. KN – C 651/3 k. ú. Šar. Michaľany, zapísanej na LV č. 591, k. ú. Šar. Michaľany.
2. Nájomca bude priestory špecifikované v čl. II bod 1 tejto zmluvy užívať na účely zriadenia a prevádzkovania kotolne pre dodávku tepla a teplej vody v Základnej škole v Šarišských Michaľanoch.

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že účel nájmu, na ktorý sa nebytový priestor prenecháva nájomcovi bude upravený stavebným povolením na zriadenie kotolne.
4. Zriadenie kotolne na prenajatom priestore zrealizuje na vlastné náklady nájomca tak, ako to odsúhlasilo obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 27.08.2014 uznesením č. XXX-15-2/2014. Nájomca berie na vedomie, že v súlade s § 667 Občianskeho zákonníka nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených s vykonanou zmenou na predmete nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje investovať do vybudovania kotolne sumu 81.816,- € bez DPH. V prílohe k tejto nájomnej zmluve je doložený rozpis a výška plánovaných investičných výdavkov vrátane popisu plánovaných činností. Ďalšie zvyšovanie investícií je podmienené predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Za prenajímateľa sa na tento účel považuje vlastník nehnuteľnosti.
6. Nájom nebytového priestoru bol schválený ako nájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa uznesením obecného zastupiteľstva č. XXXII-9/2014 na zasadnutí konanom dňa 03.10.2014.
7. Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že nájomca sa zaviazal vybudovať samostatnú kotolňu u prenajímateľa z vlastných investičných prostriedkov, ktorá bude slúžiť výlučne pre potreby prenajímateľa.

III. Doba nájmu

1. Nájom nebytového priestoru sa uzatvára na dobu určitú, t.j. do 31.12.2024.
2. Pri predaji miestnosti kotolne si nájomca vyhradzuje právo byť prednostne oslovený na jej odkúpenie. Prenajímateľ súhlasí s postupom podľa predchádzajúcej vety za predpokladu, že mu to bude umožňovať platná právna úprava v čase predaja.

IV. Nájomné

1. Výška nájomného za prenájom nebytového priestoru sa stanovuje dohodou zmluvných strán na 1 EUR ročne.
2. Výška nájomného, uvedená v predchádzajúcom odseku sa nesmie jednostranne upravovať.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať raz ročne do 25. dňa druhého mesiaca príslušného kalendárneho roka na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom. Faktúra je splatná do 14 dní od jej obdržania nájomcom.

V. Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí byť urobená písomne a musí obsahovať presný termín ukončenia tejto nájomnej zmluvy
 - b) výpoveďou a to v 2-ročnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od 1. januára nasledujúceho kalendárneho roka po doručení výpovede a končí 31. decembra

uvedeného kalendárneho roka. Výpoveď niektorej zo zmluvných strán môže byť daná vždy len do 30.9. príslušného kalendárneho roka.

- c) uplynutím dohodnutej doby nájmu 31.12.2024.
2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 zákona.
3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.

VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda, zabezpečovať dodržiavanie všetkých bezpečnostných, protipožiarnych a ostatných platných právnych predpisov.
2. Nájomca je oprávnený vykonávať montáž a demontáž technologických zariadení v prenajatých priestoroch, pričom prenajaté priestory, resp. ich stavebné časti je povinný dať do pôvodného stavu.
3. Nájomca je oprávnený v súvislosti s prenájomom nebytového priestoru počas doby nájmu užívať časť pozemku č. parcely KN-C 651/3 k. ú. Šar. Michalany vo vlastníctve prenajímateľa ako nevyhnutný manipulačný priestor na zriadenie a prevádzkovanie kotolne, s čím prenajímateľ súhlasí.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi bezproblémový prístup do nebytového priestoru, poskytnúť mu kľúče od dverí do nebytového priestoru a zabrániť prípadnej výmene zámku na dverách. V opačnom prípade bude v plnom rozsahu zodpovedať za škodu spôsobenú porušením svojej povinnosti.
5. Po skončení doby nájmu je možné pri obojstrannom záujme predĺžiť túto nájomnú zmluvu.
6. Technologické zariadenie nie je predmetom nájmu, ale slúži výlučne pre potreby prenajímateľa, preto ak skončí platnosť nájomnej zmluvy na nebytový priestor z dôvodov na strane prenajímateľa, prenajímateľ uhradí nájomcovi cenu technologického zariadenia kotolne v ZŠ v Šarišských Michalanoch vo výške podľa znaleckého posudku, minimálne však vo výške zostatkovej hodnoty daňového odpisovania majetku, ktorý zdokladuje nájomca.
7. V prípade skončenia platnosti nájomnej zmluvy z dôvodov na strane nájomcu ustanovenie bodu 6. neplatí, pokiaľ sa nedohodne inak.

8. Ak po uplynutí doby nájmu t.j. 31.12.2024 nebude predĺžená nájomná zmluva na ďalšie obdobie a technologické zariadenie kotolne ešte nebude odpísané, nájomca sa zaväzuje ponechať technologickú časť kotolne prenajímateľovi a prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi sumu podľa znaleckého posudku, minimálne však vo výške zostatkovej hodnoty daňového odpisovania majetku, ktorý zdokladuje nájomca.

VII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné vzťahy, neupravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ aj nájomca.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení zmluvy na webovej stránke prenajímateľa.
6. Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy predchádzajú na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa a nájomcu.

V Sabinove, dňa 30.10.2014

Prenajímateľ:

Nájomca:

Schvaľovacia doložka:

V súlade s § 17 písm. f) a § 10 ods. 2 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Šarišské Michaľany **schvaľujem** Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 01/2014 zo dňa 30.10.2014 uzavretú medzi Základnou školou s materskou školou Šarišské Michaľany ako prenajímateľom a SABYT, s.r.o. Sabinov ako nájomcom vo veci nájmu nehnuteľného majetku - nebytového priestoru nachádzajúceho sa v ZŠ s MŠ v Šarišských Michaľanoch za účelom zriadenia a prevádzkovania kotolne.