

Z m l u v a **o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovení § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Prenajímateľ:

Základná škola so sídlom Ulica slobody 2, 987 01 Poltár
V zastúpení: Mgr. Július Slavkovský – r i a d i t e ľ školy
IČO: 378 315 34
DIČ: 2021641523
Číslo bankového účtu: 1666301656/0200

Zriaďovateľ prenajímateľa:

Mesto Poltár, so sídlom ul. Železničná 489/1
V zastúpení: Pavel G a v a l e c – primátor mesta
IČO: 316342

d'alej len "prenajímateľ"

A

N á j o m c a:

- 1) Peter Sitor nar. 04. 11. 1962, trvale bytom Sídliisko sklárska 593/47, 987 01 Poltár podnikajúci pod obchodným menom: **Peter Sitor + Sit'ák Gym, miesto podnikania Slobody 2, 987 01 Poltár, IČO: 46 694 595, DIČ: 1036693647**
- 2) **Peter Sitor** nar. 11. 03. 1985, r.č.: 850311/8151, trvale bytom Fučíkova L/12, 987 01 Poltár

d'alej len "nájomca"

podľa vlastného vyjadrenia spôsobilí a oprávnení na právne úkony, sa podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovení § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, dohodli uzatvoriť túto

Zmluvu o nájme nebytových priestorov

a to takto:

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako správca budovy so súpisným číslom 638 na pozemku parcela C KN č. 2275 v Poltári prenajíma nájomcovi nebytové priestory v nej sa nachádzajúce. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený na uzavretie tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov v zmysle zriaďovacej listiny vydané Mestom Poltár, účinné dňom 01. 09. 2008.

2. Prenajímateľ prenájima a dáva do užívania nájomcovi nebytový priestor o výmere 120,4 m², ktorý na základe stavebnotechnických prác vykonaných a odovzdaných do užívania podľa kolaudačného rozhodnutia Obce České Brezovo č. 625/2014-200/Bč zo dňa 29. 12. 2014, sa nachádza svojím umiestnením v budove základnej školy so súp. č. 638 a v časti v budovy označenej ako „Prístavba k posilňovni“.

3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom prevádzkovania fitnescentra, pričom medzi návštevníkov tohto zariadenia môžu byť zaradení aj žiaci II. stupňa základnej školy a zamestnanci školy.

II. Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú zodpovedajúcej dobe trvania platnosti Koncesnej zmluvy č. 1/2013 a to od 01. 01. 2015 do 31. 12. 2035.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že na žiadosť nájomcu je možné dobu trvania nájmu predĺžiť po skončení doby nájmu na ďalšie obdobie v ý h r a d n e v prospech nájomcu, ak o to písomne nájomca požiadá v lehote 3 mesiace pred skončením dojednanej doby nájmu a to najviac na dobu nasledujúcich 20 rokov.

III. Nájomné

1. Úhrada za užívanie nebytových priestorov bola medzi účastníkmi dohodnutá, podľa ustanovení § 3 zák. č. 18/1996 Z. z. O cenách dohodou a to vo výške **85,00 EUR/mesiac**. Nájomca je povinný uhradiť nájomné vždy vopred k 20. dňu príslušného mesiaca na bankový účet uvedený v záhlaví zmluvy alebo do pokladne prenájimateľa, takto dohodnuté nájomné je splatné od 01. 01. 2016. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie trvania doby nájmu v roku 2015 t.j. od doby uzavretia nájomnej zmluvy do 31. 12. 2015 predstavuje sumu 1,00 EUR ročne.

1.1. Dojednaná výška nájomného za obdobie roku 2015 zohľadňuje investície nájomcu na rekonštrukciu a stavebné úpravy predmetu nájmu.

2. Nájomca je povinný zaplatiť aj náklady dodávok tepelnej energie a to v mesačných splátkach určenej podľa osobitnej kalkulácie. V dohodnutej výške nájomného sú zahrnuté náklady spojené s dodávkou vody a miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

3. Náklady spojené s dodávkou elektrickej energie hradí výlučne sám nájomca.

4. Pre prípad, že v budúcnosti bude nebytový priestor oddelený od centrálného vykurovania na náklady nájomcu, nájomca bude tieto náklady hradiť z vlastných zdrojov a na účet dodávateľa tepelnej energie.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené, alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené, alebo dohodou strán dojednané.

2. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky opatrenia na ochranu nebytových priestorov, nebytové priestory užívať dohodnutým spôsobom /v súlade s účelom nájmu/, primerane k ich povahe a účelovému určeniu a počínať si pri výkone svojho práva tak, aby nedošlo k ich strate, zničeniu, poškodeniu alebo opotrebovaniu nad obvyklú mieru.

3. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenájmateľa / alebo tretích osôb vykonávajúcich kontrolnú činnosť spojenú s užívaním v zmluve uvedených nebytových priestorov, umožní prenájmateľovi alebo tretím osobám prístup do nebytových priestorov za účelom kontroly a preukázania, že ich nájomca užíva dohodnutým spôsobom. Výkon kontroly môže byť vykonaný, len

za osobnej účasti nájomcu, jeho zamestnanca alebo inej poverenej osoby. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vykonať kontrolu podľa vlastného uváženia.

4. Nájomca môže prenechať užívanie nebytových priestorov, alebo postúpiť práva jemu plynúce z tejto zmluvy ďalšej osobe, len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a bez zbytočného odkladu je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. V prípade živelných pohrôm znáša každá strana svoje škody.

6. Nájomca má právo upraviť prenajaté priestory podľa svojich potrieb a v súlade s dojednaným účelom nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Akékoľvek úpravy nebytových priestorov uvedených v bode I. tejto zmluvy zabezpečí nájomca na svoje náklady a to len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa /najmä stavebné úpravy a pod./. Úhradu nákladov spojených s vykonaním zmien môže nájomca požadovať od prenajímateľa len v tom prípade, ak sa prenajímateľ k tomu vopred písomne zaviazal v číslovanom dodatku k tejto zmluve.

7. Nájomca je povinný pred odchodom z budovy skontrolovať prenajatý priestor a zabezpečiť vypnutie osvetlenia, zastavenia vody, uzatvorenie okien. Nájomca je tiež povinný uzamknúť hlavný vchod ako aj ostatné vstupné dvere v objekte, od ktorých mu bol odovzdaný kľúč po skončení činnosti a pred opustením objektu.

8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany dodržiavaním predpisov o požiarnej ochrane, plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny.

9. V posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich opotrebeniu obvyklému a primeranému účelu a dobe nájmu.

V. Výpovedná lehota a skončenie nájmu, okamžité zrušenie zmluvy

pre podstatné porušenie podmienok zmluvy

1. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať pred uplynutím doby dohodnutej ako doba trvania nájmu písomnou výpoveďou, ak

- Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
- Nájomca mešká s úhradou nájomného alebo platieb za služby viac ako dva po sebe nasledujúce mesiace
- Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok platný pre školský areál
- Nájomca prenechá nebytový priestor do užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
- zanikne predmet nájmu.

2. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať pred uplynutím doby dohodnutej ako doba trvania nájmu písomnou výpoveďou, ak

- ak sa nebytový priestor stane bez jeho zavinenia nevyhovujúci na dohodnuté užívanie,
- ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú mu bol prenechaný nebytový priestor do užívania,
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti dojednané v čl. IV .

3. Výpovedná lehota je **trojmesačná** a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po podaní písomnej výpovede. Výpoveď musí byť daná písomne, inak je neplatná.

4. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Pred uplynutím tohoto času môže nájom skončiť výpoveďou, alebo vzájomnou dohodou zmluvných strán.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe dojednaných podmienok v Koncesnej zmluve č. 1/2013 a uzavretím tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov, zaniká platnosť pôvodnej Nájomnej zmluvy zo dňa: 10.01.2012
2. Zmluva sa uzatvára v **štyroch** rovnopisoch, pričom každý z nich má platnosť originálu. Zmluvné strany sú držiteľmi jedného rovnopisu, pričom po jednom rovnopise obdržia nájomcovia a dva rovnopisy obdrží prenajímateľ, ktorý jeden rovnopis odovzdá zriaďovateľovi a druhý si ponechá v držbe.
3. Zmluva môže byť zmenená alebo doplnená iba číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
4. Pokiaľ akákoľvek časť tejto zmluvy bude na základe zmeny právnych predpisov prehlásená za neplatnú, ďalšie ustanovenia tejto zmluvy zostávajú v platnosti. Zmluvné strany sú povinné uviesť časti zmluvy prehlásené za neplatné do súladu s platnými právnymi predpismi bez zbytočného odkladu.
5. Ak táto zmluva neupravuje bližšie práva a povinnosti zmluvných strán, spravujú sa vzťahy medzi zmluvnými stranami ustanoveniami OZ č. 40/1964 Zb., zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré sú svojím obsahom úprave zmluvného vzťahu najbližšie.
6. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu zmluvnými stranami. Zmluvné strany sú prejavom vôle viazané až do splnenia účelu a predmetu zmluvy.
7. Spory vzniknuté zo zmluvy riešia zmluvné strany cestou zmieru, nezávislým rozhodcom, prípadne žalobou na príslušnom súde.
8. Pokiaľ zmluvné strany v rozpore s účelom tejto zmluvy opakovane neplnia alebo porušujú práva a povinnosti v nej upravené, alebo poskytujú údaje a informácie nesprávne, neúplne, oneskorene, alebo v inej ako v zmluve dohodnutej forme, má sa za to, že zmluva bola porušená podstatným spôsobom.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že ju uzatvárajú na základe svojej pravej a slobodnej vôle, ich prejavy sú určité a zrozumiteľné, zmluvu neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán. Svojimi podpismi potvrdzujú správnosť obsahu a pravosť tejto zmluvy.

V Poltári, dňa:

Prenajímateľ: **Základná škola
Slobody 2, Poltár**

Mgr. Július Slavkovský – riaditeľ školy

Nájomca:

Zriaďovateľ prenajímateľa:

Mesto Poltár

Pavel G a v a l e c - primátor mesta

