352 / 2013 / NZ / 1.2

Nájomná zmluva č. 18/2013

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

prenajímateľom: **Mesto Prievidza**
Podateľňa: Mestský úrad, Námestie slobody č. 14, Prievidza
Štatutárny orgán: JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta
IČO: 318 442
Bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Prievidza
č. účtu: 16626382/0200

a

nájomcom: **Združenie prirodzeného života a výchovy – "Ľalia"**
Sídlo: Ulica J. Jesenského 4/6, Prievidza
Štatutárny orgán: Elena Petrášová
IČO: 37 921 576
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s., pobočka Prievidza
č. účtu: 2628252467/1100
Registrácia: v Registri občianskych združení Ministerstva vnútra
registračné číslo (číslo spisu): VVS/1-900/90-26011

Čl I.
Vymedzenie vlastníctva

Mesto Prievidza je vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Prievidza, zapísaných na liste vlastníctva č. 1, a to objektu Materskej školy na Športovej ulici III. 134/34 súpisné číslo 30134 nachádzajúcej sa na pozemku parcela č. 2553/1 a pozemku v areáli materskej školy, parcela č. 2553/1, zastavané plochy a nádvoria s výmerou 6957 m².

Čl. II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti v k. ú. Prievidza – nebytové priestory v rozsahu výmery 264,59 m^2, t.j. trieda s priľahlými miestnosťami na 1. poschodí pavilónu bývalých detských jaslí v objekte Materskej školy na Športovej ulici III. 134/34, nachádzajúcej sa na pozemku parcela č. 2553/1 so súpisným číslom 30134 a pozemok v areáli materskej školy, parcela č. 2553/1, zastavané plochy a nádvoria v rozsahu výmery 983,50 m^2.
2. Účelom nájmu je pokračovanie v činnostiach občianskeho združenia, ktorými sú opatrovanie a výchova detí predškolského veku alternatívnymi formami s prvkami Walfdorfskej pedagogiky.

3. Nájom bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Prievidzi č. 238/13 zo dňa 25.06.2013.

Čl. III.
Doba a skončenie nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, od 01.07.2013 do 30.06.2014.
2. Táto zmluva môže byť zrušená :
   a) písomnou dohodou zmluvných strán
   b) písomnou výpoveďou podľa § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota podľa § 12 zákona č. 116/1990 Zb. je 3 mesiace, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane
   c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu porušenia povinností zo strany nájomcu dňom doručenia písomného odstúpenia.

Čl. IV.
Nájomné a súvisiace finančné vzťahy

Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom, ktoré pozostáva z:
1. ceny nájmu za nehnuteľnosti vo výške 10,00 €/m²/rok čo pri výmere 264,59 m^2 predstavuje ročné nájomné 2645,90 €/rok
2. zálohových platieb za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu, definovaných v Čl. VI. tejto zmluvy.

Čl. V.
Cena nájmu za nehnuteľnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 220,49 €, ktoré je splatné do posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca, ktoré nájomca uhradí na účet prenajímateľa vo VÚB č. účtu 16626382/0200, VS 3151813 alebo v pokladni MsÚ Prievidza. Termín splatnosti je dodržaný, ak v hore uvedený deň pripíše príslušná banka platbu v prospech účtu prenajímateľa.
2. V prípade, ak nájomné nebude zaplatené riadne a včas, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania s platbou nájomného.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájomného v súlade so všeobecne záväznými nariadeniami mesta Prievidza a v súlade s platnými internými predpismi mesta Prievidza, týkajúcimi sa spôsobu výpočtu nájomného. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť dodatok k nájomnej zmluve predložený prenajímateľom na zmenu výšky nájomného v lehote do 15 dní od doručenia návrhu dodatku.
4. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že výška nájomného sa každý rok automaticky zvyšuje o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien v %-nom vyjadrení, oficiálne potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Čl. VI.
Zálohové platby za energie a služby

1. Prenajímateľ stanovil predpokladané náklady na energie a služby z podkladov dodávateľských faktúr prenajímateľa.
2. Mesačné platby za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu predstavujú rozpočítané náklady na vykurovanie, náklady na vodné a stočné studenej vody, náklady odkanalizovania zrážkovej vody a náklady spotreby elektrickej energie. Tieto budú zahrnuté v Splátkovom kalendári – energie a služby, uvedenom v prílohe, ktorá tvorí súčasť tejto nájomnej zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca doručený Splátkový kalendár bude akceptovať až po skontrolovaní správnosti rozpočítaných nákladov, čo potvrdí svojím podpisom. V prípade, ak nájomca do 14 dní od doručenia spätne nedoručí prenajímateľovi potvrdený Splátkový kalendár, bude ho prenajímateľ považovať za potvrdený.
4. Po ukončení zúčtovacieho obdobia vypracuje prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania platieb sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
5. Platby za energie a služby bude nájomca platiť zálohovo mesačne vo výške podľa Splátkového kalendára prevodným príkazom na účet prenajímateľa č. 9000097018/5600 VS 31820062204 alebo v pokladni MsÚ Prievidza najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca. Platby sa z účtovného pohľadu platia v príslušnom mesiaci za poskytnuté energie a služby v príslušnom mesiaci.
6. V prípade nezaplatenia mesačných zálohových platieb za dodávku energií a služieb v dohodnutej výške a v dohodnutom termíne, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania platby.
7. Termín splatnosti zmluvnej zálohovej platby za dodávku energií a služieb je dodržaný, ak v hore uvedený deň (t.j. do 20. dňa príslušného mesiaca) pripíše príslušná banka platbu v prospech účtu prenajímateľa.
8. Vyúčtovanie platieb za energie spracuje prenajímateľ podľa m² podlahovej plochy – vykurovanie, zrážková voda, podľa osobodní - vodné, stočné, elektrina (mimo chladenia a vykurovania), podľa inštalovaného príkonu - vykurovanie, chladenie do doby inštalácie podružných meradiel energií a vody. Po inštalácií podružných meradiel energií a vody bude vyúčtovanie spracované podľa nameraných údajov podružných meradiel. Podružné meradlá musia byť overené a zaplombované. Každé zistené porušenie plomby oprávňuje prenajímateľa účtovať nájomcovi pokutu vo výške 700,00 €. Pri vyúčtovaní nákladov na vykurovanie sa zohľadnia aj príspevky od stupačiek vykurovania z domovej kotolne v zmysle vyhlášky č. 630/2005 Z. z.

Čl. VII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Nájomca:

1. sa zaväzuje využívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. je povinný riadne a včas platiť nájomné a zálohové platby za energie a služby.
3. je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu.
4. je povinný po celú dobu trvania nájomného vzťahu predmet nájmu udržiavať na vlastné náklady v dobrom technickom stave a čistote.
5. zaväzuje sa zabezpečovať bežnú prevádzkovú údržbu prenajatého nebytového priestoru na vlastné náklady.

6. je povinný uhradiť náklady za údržbu verejnej zelene za prenajatý pozemok alebo prebrať zaň starostlivosť.
7. nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
8. sa s prenajímateľom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona a zároveň sa nájomca zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 478/2002 Z.z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov, zákona č. 534/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. za sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
9. sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. preberá na seba povinnosti za škodu na majetku prenajímateľa, ktorú spôsobí sám alebo osoby, ktoré budú užívať prenajaté priestory spolu s ním alebo s jeho vedomím, pokiaľ nepreukáže, že škodu sám alebo tieto osoby nezavinili, alebo že vznik škody nebolo možné predvídať. Škodu je povinný nájomca uhradiť alebo iným spôsobom odstrániť najneskôr do 14 dní odo dňa jej vzniku.
11. nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady okrem prípadov uvedených v nasledujúcom bode 12.
12. hradí a vykonáva alebo zabezpečuje v prípade potreby pre svoju činnosť v prenajatých nebytových priestoroch vykonanie prác ako napr. vymaľovanie, nátery, zasklenie okien, dezinfekciu, deratizáciu, drobné opravy zariaďovacích prvkov ako zámky, vypínače, zásuvky, žiarovky, vodovodné batérie, WC a pod.
13. je povinný po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe a technicko-stavebnom stave objektu.
14. je povinný v prípade naliehavej potreby sprístupniť prenajímateľovi prenajatú nehnuteľnosť.
15. je povinný počas plynutia výpovednej lehoty umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytových priestorov v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
16. môže umiestniť označenie prevádzky len so súhlasom prenajímateľa, na umiestnenie reklamných zariadení sa vyžaduje postup podľa zákona č. 50/1976 Zb.
17. dáva prenajímateľovi súhlas, aby vysťahoval veci nájomcu z prenajatých priestorov v prípade, ak si nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, čo sa týka nájmu a služieb s ním spojených. Tento postup môže prenajímateľ zvoliť po tom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote 10 dní od upozornenia prenajímateľa nesplní svoje povinnosti vyplávajúce z tejto zmluvy.
18. sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi vykonať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu.
19. nemôže zriadiť záložné právo na predmet nájmu a ani ho žiadnym iným spôsobom zaťažiť.
20. je povinný zachovávať verejný poriadok, t.j. najmä dodržiavať nočný pokoj.

B. Prenajímateľ:

1. je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. má právo vykonávať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu.
3. sa zaväzuje počas doby trvania nájomného vzťahu zabezpečiť prístup oprávnených osôb do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.
4. nepreberá zodpovednosť za škodu spôsobenú odcudzením osobných vecí a cenností, škodu na zdraví a živote nájomcu alebo osôb, ktoré budú užívať predmet nájmu spolu s ním alebo s jeho vedomím.
5. je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. Ak si prenajímateľ neplní povinnosti vyplývajúce zo zmluvy alebo ustanovené zákonom č. 116/1990 Zb., pre ktoré nájomca môže užívať nebytové priestory obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
2. Súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu a Splátkový kalendár na energie a služby za príslušný rok.
3. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou formou doporučenej zásielky, ak v tejto zmluve nie je určené inak, na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto zmluvy, alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane.
4. Ak dôjde k zmene tejto adresy, je povinná zmluvná strana, u ktorej k zmene došlo, písomne oznámiť zmenu adresy druhej zmluvnej strane do 30 dní od vtedy ako k nej došlo, pričom na oznámení zmeny adresy musí byť podpis úradne osvedčený, inak platí, že zmena nenastala. Výpoveď doručujú strany formou doporučenej zásielky.
5. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
6. V prípade doručovania písomnosti elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie písomnosti preukázanou formou (faxom, elektronicky).
7. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení zmluvy. V takom prípade sa strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.
8. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté iné, riadia sa právne pomery z nej vyplývajúce ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. a príslušnými právnymi predpismi slovenského právneho poriadku.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti možno doručovať osobne proti podpisu, alebo prostredníctvom podateľne Mestského úradu Prievidza, alebo poštou doporučene na doručenku. Fikcia doručenia písomnosti sa bude spravovať ustanoveniami občianskeho súdneho poriadku § 46 a § 48.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

11. Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý ma povahu originálu. Zmluvné strany dostanú po dvoch rovnopisoch.
12. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Prievidza.

V Prievidzi dňa 27 JÚN 2013

V Prievidzi dňa 1. 7. 2013

prenajímateľ
mesto Prievidza
JUDr. Katarína Macháčková
primátorka mesta

Združenie prirodzeného života
a výchovy - ĽALIA
Jesenského 4/6, 971 01 Prievidza
IČO: 37921576, DIČ: 2021995107

nájomca
Združenie prirodzeného života a výchovy-
"Ľalia"
Elena Petrášová

MESTO PRIEVIDZA