

19/2013



Zmluva o nájme nebytových priestorov – krátkodobý nájom

č. CEZ 0374 /2013

uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník)

a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Názov: Mesto Ružomberok
Sídlo: Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok
V zastúpení: PaedDr. Jánom Pavlíkom, primátorom mesta
IČO: 00 315 737
DIČ: 2021339265

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., pobočka Ružomberok
Číslo účtu: 8300861001/5600

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: Centrum voľného času Elán
Sídlo: Dončova 1, 034 01 Ružomberok
V zastúpení: Mgr. Pavol Svrček, riaditeľ
IČO: 42219213
DIČ: 2800006970

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko
Číslo účtu: 8354616001/5600

(ďalej len „nájomca“)

sa v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov dohodli na nasledujúcom znení tejto zmluvy:

2

Článok I. Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledujúcej nehnuteľnosti:
 - Materská škola, Potočná 6/113, 034 01 Ružomberok
 - **stavby so súpisným číslom 113**, druh stavby – 11, popis stavby – Materská škola na **pozemku KN Hrboltová parc. č. 870**, druh pozemku - nevyporiadany, na ktorom je stavba postavená, zapísaných na liste vlastníctva č. 470 Správou katastra Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, katastrálne územie Hrboltová,
2. Právo prenajímateľa nakladať s predmetom nájmu podľa tejto zmluvy bolo preukázané informatívnym výpisom listu vlastníctva č. 470, vedeným Správou katastra Ružomberok, pre okres a obec Ružomberok, katastrálne územie Hrboltová.
3. Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Potočná 6, 034 01 Ružomberok a sú vyznačené v snímke z katastrálnej mapy, ktorá tvorí spolu s informatívnym výpisom listu vlastníctva prílohu tejto zmluvy.
4. Predmet nájmu, uvedený v článku II. tejto zmluvy, sa nájomcovi prenajíma za účelom zabezpečenia výchovno – vzdelávacej činnosti v rámci elokovaného pracoviska nájomcu, zriadeného v prenajímanom objekte.
5. Prenajímateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy ani iné právne vady, ktoré by bránili využitiu predmetu nájmu na účel dohodnutý v bode 4. tohto článku.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do nájmu nebytové priestory, nachádzajúce sa v objekte, bližšie špecifikovanom v bode 1. článku I. tejto zmluvy, konkrétne:

popis: cvičebňa a trieda

celková prenajímaná plocha 50 m² (odhadom)

a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu, určenú v článku III. tejto zmluvy.

2. Nájom je dohodnutý ako **krátkodobý**, ktorého trvanie neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci. Na základe uvedeného bude nájomca užívať prenajaté priestory nasledovne:

2 hod./týždeň

3. Po nadobudnutí účinnosti tejto nájomnej zmluvy vznikne nájomcovi právo nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel, uvedený v čl. I. tejto zmluvy. Prenajímateľ je odo dňa uzatvorenia zmluvy povinný zdržať sa ďalšieho právneho nakladania s predmetom nájmu tak, aby výkon práva nájomcu podľa tejto zmluvy nebol rušený alebo obmedzený.

Článok III. Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu, uvedený v bode 1. článku II. tejto zmluvy, je stanovený dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok vo výške 20 €, (slovom: dvadsať eur) za rok za 1m², čomu zodpovedá 0,114 €/hod. využitia priestorov.
2. Cena nájmu je cenou bez DPH. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
3. Nájomca je povinný uhradiť nájomné za 80 hodín využívania priestorov jednorázovo vo výške 9 € prenajímateľovi v termíne do 01.04. príslušného roka, za ktorý sa nájom platí. V prípade, ak tento deň pripadne na deň pracovného voľna (sobota, nedeľa, sviatky), nájomné bude splatné nasledujúci pracovný deň.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za príslušný rok, v ktorom došlo k uzatvoreniu tejto zmluvy, sa vypočíta ako alikvotná časť podľa počtu dní trvania nájomného vzťahu, založeného touto zmluvou, v danom roku. Nájomné v tejto výške je splatné do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom zmluva nadobudla účinnosť. Obdobným spôsobom sa vypočíta aj výška nájomného v prípade, že nájomný vzťah sa ukončí tak, že k jeho skončeniu nedôjde v posledný deň príslušného kalendárneho roka.
5. Nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví textu tejto zmluvy. Pri platbách je povinný uvádzať variabilný symbol 17 11 320 379
6. Prevádzkové náklady, spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, t. z. odber vody (vodné, stočné), odber elektrickej energie, vykurovanie (teplo) a ohrev TÚV, bude hradíť prenajímateľ.
7. Platba nájomcu sa považuje za uhradenú momentom pripísania príslušnej sumy na účet prenajímateľa.
8. Nedoručenie daňového dokladu s vyúčtovaným nájomným nie je okolnosťou, ktorá by mohla zbaviť alebo oddialiť splnenie povinnosti nájomcu uhradiť riadne a včas nájomné, nakoľko splatnosť a spôsob úhrady nájomného sú podľa dohody zmluvných strán dostatočne určité a zrozumiteľne dojednané touto zmluvou.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať predmet nájmu, špecifikovaný v čl. II. tejto zmluvy, v stave spôsobilom na užívanie a v takom ho aj udržiavať počas celej doby nájmu,
 - zabezpečiť vstup do predmetných priestorov pre nájomcu a jeho zamestnancov počas celej doby nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) hospodárne užívať prenajatý majetok, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou a používať všetky právne prostriedky na ochranu prenajatého majetku,
 - b) využívať predmet nájmu na účel dohodnutý podľa tejto zmluvy a užívať ho spôsobom primerane povahe a účelovému určeniu nájmu,

- c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a umožniť ich vykonanie, v prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný hradiť škodu, ktorá týmto vznikla,
- d) vykonávať kontrolu prenajatých priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie a bezpečnosti práce,
- e) že neprenehá predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky,
- f) prípadné stavebné úpravy a všetky zmeny na predmete nájmu konzultovať s prenajímateľom a na ich realizáciu si vopred vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa,
- g) uhrádzať v dohodnutých časových splátkových termínoch cenu za nájom,
- h) v prípade poškodenia alebo zničenia prenajatých priestorov akoukoľvek udalosťou, je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a podľa charakteru udalosti tiež orgánom polície a požiarnej ochrany, pričom v prípade živelných pohrôm znáša každá strana svoje škody,
- i) že nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci,
- j) vykonávať na predmete užívania bežnú údržbu a opravy a výlučne znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a s ich bežnou údržbou,
- k) umožniť prístup prenajímateľovi počas užívania nebytových priestorov za účelom kontroly, či nedochádza k ich poškodzovaniu alebo užívaniu spôsobom, ktorý je v rozpore s touto zmluvou.

Článok V. Doba trvania zmluvy, skončenie a vypovedanie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Túto zmluvu je možné skončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán, pričom zmluva zaniká dňom účinnosti dohody alebo dňom, na ktorom sa zmluvné strany dohodnú.
3. Túto zmluvu je možné skončiť písomnou výpoveďou s výpovednou lehotou tri mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Táto zmluva môže zaniknúť jednostranným odstúpením ktorejkoľvek zmluvnej strany od zmluvy z dôvodov uvedených v zákone alebo v tejto zmluve. Právo na náhradu škody týmto nie je dotknuté.

Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté nároky zmluvných strán, ktoré sa stali splatnými za trvania zmluvy (najmä nárok na náhradu škody, na zaplatenie zmluvnej pokuty a úrokov z omeškania).

V prípade odstúpenia od zmluvy zostáva prenajímateľovi právny nárok na nájomné podľa tejto zmluvy za obdobie užívania predmetu nájmu nájomcom do odstúpenia od zmluvy, pričom prenajímateľ je oprávnený ponechať si nájomné dovtedy uhradené nájomcom na základe tejto zmluvy.

- a) Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - predmet nájmu sa stane nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel bez toho, aby nájomca porušil povinnosť vyplývajúcu mu z tejto zmluvy alebo zo zákona,
 - ak prenajímateľ počas trvania platnosti tejto zmluvy svojím správaním voči predmetu nájmu alebo nájomcovi znemožňuje naplnenie účelu podľa podmienok v tejto zmluve dohodnutých a nájomca vyzval prenajímateľa písomnou formou v dobe posledných šiestich mesiacov, aby sa prenajímateľ takéhoto konania zdržal.

- b) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve,
 - je nájomca v omeškaní s platením ceny nájmu o viac ako 30 dní odo dňa splatnosti nájomného,
 - nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechal predmet nájmu do podnájmu, výpožičky alebo vykonal inú dispozíciu s predmetom nájmu v rozpore s podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
 - prenajímateľ potrebuje predmet nájmu použiť na plnenie vlastných úloh.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet prenájmu v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne na stavebné úpravy a zmeny realizované v súlade čl. IV. bod 2. písm. f) tejto zmluvy, a to na základe odovzdávacieho protokolu, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, vyhotoveného v 4 vyhotoveniach, z ktorých si každá zmluvná strana ponechá dve vyhotovenia.

Čl. VI.

Sankcie a náhrada škody

1. V prípade oneskorenia sa nájomcu so zaplatením nájomného v lehote splatnosti, uvedenej v bode 3. a 4. článku III. tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý aj začatý deň omeškania až do zaplatenia.
2. V prípade nesplnenia, či porušenia inej povinnosti nájomcom než povinnosti peňažnej povahy, pre ktorú je druhá zmluvná strana oprávnená podľa tejto zmluvy alebo podľa zákona od zmluvy odstúpiť, sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 50€, (slovom: päťdesiat eur) za každé nesplnenie či porušenie zmluvnej povinnosti jednotlivo, a to do 10 dní odo dňa porušenia povinnosti. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu v dôsledku toho vznikla.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty sa zmluvná strana nezbavuje svojich záväzkov, vyplývajúcich z tejto zmluvy. Uplatnením a/alebo zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý prípadný nárok prenajímateľa na náhradu škody, pričom zmluvné pokuty sa nezapočítavajú na náhradu škody.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú uhradiť preukázateľnú škodu, ktorá vznikne druhej zmluvnej strane v prípade nedodržania podmienok uvedených v tejto zmluve, ako aj porušením zákona a iných právnych predpisov.
5. Nájomca považuje zmluvnú pokutu a ostatné sankcie podľa tejto zmluvy za primerané, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.

Čl. VII.

Osobitné ustanovenie

Mesto Ružomberok týmto podľa príslušných ustanovení zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov **potvrdzuje zriadenie elokovaného pracoviska Centra voľného času Elán, Dončova 1, 034 01 Ružomberok v Materskej škole, Potočná 6/113, 034 01 Ružomberok od 01.09. 2012** a súčasne mesto dáva počas platnosti tejto zmluvy súhlas k registrácii sídla tohto pracoviska v príslušnom registri na uvedenej adrese.

**Článok VIII.
Záverečné ustanovenia**

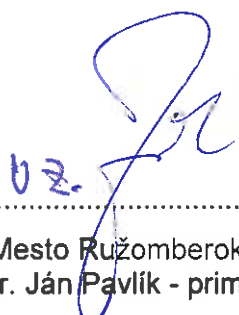
1. Zmluva sa vyhotovuje v 6 vyhotoveniach, pre prenajímateľa 4 vyhotovenia a pre nájomcu 2 vyhotovenia totožného znenia.
2. Táto zmluva sa povinne zverejňuje v zmysle §47a Občianskeho zákonníka a podľa §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy na web stránke prenajímateľa.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.09.2013 po predchádzajúcom zverejnení zmluvy na web stránke prenajímateľa.
4. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
5. Všetky nároky a úkony vyplývajúce z tejto zmluvy musia byť voči druhej zmluvnej strane uplatnené písomne doporučeným listom alebo odovzdané osobne. Povinnosť zmluvných strán doručiť písomnosť sa splní, len čo druhá zmluvná strana písomnosť prevezme alebo len čo ju poštový podnik vráti odosielateľovi ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím adresáta. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát prijatie písomnosti odmietne. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu sídla (trvalého bydliska) zmluvnej strany. Doručenie nájomcovi je platné a účinne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručí písomnosť nájomcovi v mieste predmetu nájmu a doručovanú písomnosť odovzdá ktorémukoľvek zamestnancovi nájomcu.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť pre tento právny úkon nie je obmedzená, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu pred podpisom pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne odpísali.

Za Prenajímateľa

Za Nájomcu

V Ružomberku, dňa 26.6. 2013

V Ružomberku, dňa 26.6. 2013



za Mesto Ružomberok
PaedDr. Ján Pavlík - primátor





za Centrum voľného času Elán
Mgr. Pavol Svrček – riaditeľ CVČ