

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb v znení neskorších predpisov
a § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

Mesto Rajec

Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene mesta koná Ing. Ján Rybárik, primátor mesta, zvolený za primátora Mesta Rajec dňa 15.11.2014, podľa Osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 15.11.2014

(ďalej len Prenajímateľ)

a

EduGo s.r.o.

J. Vuruma 144

010 01 Žilina

IČO: 31 644 325

v mene spoločnosti koná : Mgr. Jana Haščiková, riaditeľka SCŠPP

(ďalej len Nájomca),

uzatvárajú v zmysle ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I.
Úvodné ustanovenie

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti s.č. 37 , postavenej na pozemku KNC parcele č. 703/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 170 m², evidovanej na Okresnom úrad v Žiline, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 1500 vedenom pre katastrálne územie Rajec.

1.2. Prenechanie predmetu nájmu do užívania nájomcovi schválilo Mestské zastupiteľstvo v Rajci na zasadnutí dňa 15.10.2015, Uznesením číslo 100/2015, ktoré je súčasťou tejto zmluvy ako príloha 1/, podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré spočívajú v tom, že nájomca predložil Mestu Rajec zámer užívať priestory na účel umiestnenia sídla spoločnosti Súkromného centra špeciálno-pedagogického poradenstva Rajec na vykonávanie svojej verejnoprospešnej činnosti. Nájomca v súvislosti s predloženým zámerom požiadal o dlhodobý nájom uvedeného majetku mesta. Osobitný zreteľ je daný plánovaným zámerom záujemcu výchovného poradenstva a prevencie, v súvislosti s ktorým využije nehnuteľnosť v majetku mesta, pričom nie je daný žiadny iný predpoklad využitia pre potreby mesta.

Článok II.
Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ sa zmluvou zaväzuje, že prenechá Nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v článku III. zmluvy za odplatu do užívania, aby Nájomca predmet nájmu užíval za účelom vykonávania svojej verejnoprospešnej činnosti.

2.2. Nájomca prijíma od Prenajímateľa predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa zmluvou, že bude platiť Prenajímateľovi nájomné a plniť zmluvne dohodnuté povinnosti.

2.3. Predmetom zmluvy je ďalej určenie práv a povinností Zmluvných strán, vyplývajúcich z nájomného vzťahu založeného zmluvou.

Článok III.

Predmet nájmu a účel nájmu

3.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nehnuteľnosť súpisné číslo 37, v ktorom sa nachádzajú miestnosti o úžitkovej ploche 130,02 m². Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory - miestnosti, legenda ktorých s uvedením plochy v m² je uvedená v prílohe 2/ k tejto zmluve, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou a obsahuje aj technický výkres miestností.

3.2. Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom umiestnenia sídla spoločnosti Súkromného centra špeciálno-pedagogického poradenstva Rajec (ďalej SCŠPP Rajec) na vykonávanie verejnoprospešnej činnosti.

3.3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby jeho činnosť neodporovala dobrým mravom. Nájomca môže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

3.5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo akéhokoľvek iného užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

Článok IV.

Nájomné a splatnosť nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za užívanie predmetu nájmu vo výške 26,13€ /m²/rok, čo vo finančnom vyčíslení predstavuje sumu vo výške 3397,42€/ročne. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomne mesačne, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, v hotovosti do pokladne Prenajímateľa alebo bezhotovostnými prevodmi na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu v tvare IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432. Nájomné je splatné 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

4.2. Pomerná časť nájomného za obdobie roka 2015 je splatná do 15 dní odo dňa, kedy nadobudne účinnosť táto zmluva, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu v tvare IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432, s uvedením VS, ktorý bude uvedený vo faktúre vystavenej Prenajímateľom.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného nájomného bude počas nasledujúcich rokov platnosti tejto zmluvy každý rok zvýšená o percentuálny medziročný nárast miery inflácie verejne vyhlásený Štatistickým úradom SR, alebo Eurostatom, Štatistickým úradom Európskych spoločenstiev, vždy od 01.01. príslušného kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi zvýšené nájomné vždy od 01.01. kalendárneho roka počas celej doby trvania nájmu.

Cena nájmu zvýšená o index inflácie v príslušnom kalendárnom roku bude základom pre zvýšenie výšky nájomného na nasledujúci rok. Nájomné sa v žiadnom prípade v nadväznosti na zmeny indexu nebude znižovať, len zvyšovať.

4.4. Nájomca uznáva právo Prenajímateľa popísané v bode 3. tohto článku a zaväzuje sa počnúc rokom 2016 v každom roku takto ním zvýšené nájomné platiť.

4.5. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi refakturáciu nákladov spojených s dodávkou služieb (energií – elektrická energia, plyn) a odber vody (vodné a stočné). Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi vyfakturované platby riadne a včas podľa dátumu splatnosti.

4.6. V prípade využitia telekomunikačných, internetových služieb je nájomca povinný zabezpečiť si dodávku služieb sám, vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

4.7. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý bude obsahovať najmä označenie odovzdávajúceho a preberajúceho, popis stavu predmetu nájmu, odpočet stavu meračov energií, dátum a podpisy zúčastnených strán.

4.8. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi poplatky za odvoz komunálneho odpadu podľa predloženého rozhodnutia, v stanovenej lehote splatnosti.

4.9. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného, ktoré je nájomca povinný platiť na základe tejto zmluvy, sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s platením.

Článok V.

Doba nájmu a skončenie nájmu

5.1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu neurčitú, od 01.11.2015

5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom je možné ukončiť:

a) písomnou dohodou zmluvných strán

b) výpoveďou prenajímateľa v prípadoch, ak

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou alebo porušuje povinnosti z nájomnej zmluvy mu vyplývajúce,
- vykoná stavebné úpravy bez súhlasu Prenajímateľa,
- nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania iným osobám bez súhlasu Prenajímateľa
- v prípade odstúpenia Prenajímateľa od zmluvy sa zmluva ruší dňom doručenia odstúpenia od zmluvy Nájomcovi.

c) výpoveďou nájomcu v prípadoch, ak

- ak stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- ak Prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie,
- ak sa predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohovorené užívanie,
- ak Prenajímateľ poruší svoju povinnosť určenú zmluvou, a ani v primeranej dodatočnej lehote písomne určenej Nájomcom porušenie povinnosti neodstráni.

5.3. Dohodnutá výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

5.4. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu predmet nájmu vypratáť a odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu a opotrebeniu a dohodnutému účelu nájmu, v lehote do 3 dní odo dňa skončenia nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol, v ktorom budú zapísané prípadné vady a poškodenia predmetu nájmu zistené obhliadkou.

5.5. V prípade omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi viac ako 3 dni, nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas k vyprataniu priestorov tvoriacich predmet nájmu s tým, že prenajímateľ je oprávnený akýmkoľvek spôsobom vstúpiť do predmetných priestorov a vecí, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu uskladniť, pričom prenajímateľ je povinný nájomcu upovedomiť o mieste uskladnenia jeho vecí.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa:

- prenechať nájomcovi do užívania predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel,
- poskytnúť nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri realizácii bežných opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré je nájomca povinný vykonávať na základe tejto zmluvy, prípadne ktorých vykonanie sa stane nevyhnutným počas platnosti tejto zmluvy,
- zabezpečiť v súlade s platnou právnou úpravu všetky povinné revízie a odborné skúšky všetkých elektrických a technických zariadení, ktoré sú predmetom nájmu,
- pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kľúče od hlavného vchodu a priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu, prenajímateľ si ponechá kľúče od prenajatých priestorov nájomcu v spoločne zalepenej obálke, ktoré smie použiť a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo hrozby vzniku škody v prenajatých priestorov. Použitie náhradných kľúčov oznámi nájomcovi bez zbytočného odkladu,
- vykonávať kontrolu užívania predmetných nebytových priestorov a kontrolu vykonávania údržby predmetu nájmu.

6.2. Nájomca má právo a zaväzuje sa:

- platiť prenajímateľovi nájomné riadne a včas, v termínoch splatnosti uvedených v zmluve,
- na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu tak, aby na predmete nájmu nevznikla žiadna škoda, a aby nedošlo k znehodnoteniu predmetu nájmu,
- v plnom rozsahu zodpovedať za škodu, ktorú spôsobí na priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bude škoda spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu,
- rešpektovať dohodnutý účel nájmu tak, aby v dôsledku činnosti nájomcu nedošlo k žiadnym škodám a poškodeniu majetku prenajímateľa ani iných osôb, a to ako z dôvodov na strane nájomcu, tak i so zreteľom na práva a povinnosti tretích osôb vo vzťahu k činnosti vykonávanej nájomcom a vzťahmi s tým súvisiacimi,
- bez zbytočného odkladu oznámiť a dodatočne aj písomne nahlásiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných prác na predmete nájmu, v prípade vzniku porúch je nájomca

povinný bezodkladne túto skutočnosť nahlásiť prenajímateľovi, prípadne ohlásiť hroziace nebezpečenstvo vzniku škody,

- úpravy zamerané na zhodnotenie interiéru prenajatých priestorov vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. V prípade zásahov do stavebnotechnického riešenia, elektroinštalácie a vodoinštalácie nehnuteľnosti je nájomca povinný vyžiadať si k takýmto úpravám predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, inak zodpovedá v plnom rozsahu za vzniknuté škody,
- predložiť prenajímateľovi plán nevyhnutných opráv a údržby predmetu nájmu 1x ročne vždy k 31.1. príslušného kalendárneho roka, a vykonať len tie opravy, ktoré prenajímateľ schválil a zahrnul do rozpočtu mesta, ktorý podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom,
- na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať plnenie služieb, ktoré s prevádzkovaním a užívaním priestorov sú spojené,
- zabezpečovať na vlastné náklady letnú údržbu (kosenie, zametanie, hrabanie lístia) a zimnú údržbu (odpratávanie snehu) v okolí nehnuteľnosti (vrátane schodiska) a prístupovej cesty,
- pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, STN, bezpečnostné, protipožiarne predpisy aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky,
- Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarne ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
- nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase podnájmu budú nachádzať v Predmete nájmu,
- zodpovedať za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou a po opustení prenajatých priestorov je nájomca povinný tieto priestory riadne uzamknúť,
- nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a platných právnych predpisov a kontroly účelu užívania predmetu nájmu nájomcom, (z dôvodu vykonania vstupu do objektu za účelom vykonania kontroly si ponecháva prenajímateľ kľúč od hlavného vchodu, od povalu a pivnice),
- v prípade, že pri činnosti nájomcu v priestoroch bude dochádzať k produkcii odpadov akéhokoľvek druhu, je nájomca povinný nakladať s odpadmi a zabezpečiť ich likvidáciu na vlastné náklady v súlade s platnými právnymi predpismi.

6.3. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu mu je dostatočne známy a že tento je spôsobilý na účel dohodnutý v tejto zmluve.

Článok VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami.
- 7.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník), v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, táto zmluva o nájme nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
- 7.3. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno.
- 7.4. Zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
- 7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli bez nátlaku, tiesne alebo inak jednostranne nevýhodných podmienok, že si ju prečítali, jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich porozumeli a že zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, na znak čoho ju podpisujú.

V Rajci, dňa 30.10.2015

Prenajímateľ:

MESTO RAJEC

Nájomca:

EDUGO s.r.o.

Ing. Ján RYBÁRIK
primátor mesta

Mgr. Jana Haščiková
riaditeľka SCŠPP