

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ:

Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi a. v. na Slovensku Ružomberok

A. Bernoláka 11, 034 01 Ružomberok,

zastúpený - zborovým dozorcóm - Ladislavom Zvarom

- zborovým fárárom - Davidom Bázlikom

IČO: 31 902 715, DIČ: 2021520479

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s., - pobočka Ružomberok, č. ú.: 0056711346/0900

a

Nájomca:

Základná škola, Bystrická cesta 14, 034 01 Ružomberok,

Zastúpená riaditeľkou školy – RNDr. PaedDr. Elenou Volanskou

IČO: 37810839

DIČ: 2021645219

bankové spojenie: Prima banka Ružomberok, č. ú. – 8338819001/5600

podľa § 261 ods. 1, 6 Obchodného zákonníka a podľa § 3 ods. 1 a nasl. Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov uzatvárajú túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov

Čl. 1 Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby so súpisným číslom **2442** (ďalej len stavba), postavenej na pozemku s parc. č. KN-C 1823/1, nachádzajúcom sa v katastrálnom území Ružomberok, ktorý je ako nehnuteľnosť zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Žiline, Správa katastra Ružomberok pre katastrálne územie Ružomberok, mesto Ružomberok, okres Ružomberok, na liste vlastníctva č. **5142**. Súčasťou uvedenej stavby sú aj nasledujúce nebytové priestory o celkovej výmere 314 m² :

- **prevádzkové o výmere 148,54 m² (jedáleň, kancelária a kuchyňa),**
- **neprevádzkové kategórie A o výmere 83,34 m² (chodba, práčovňa, šatňa, zádverie),**
- **neprevádzkové kategórie B o výmere 68,67 m² (sklady),** (ďalej aj predmet nájmu).

2. Prenajímateľ za podmienok vymedzených textom tejto zmluvy prenajíma nájomcovi nebytové priestory špecifikované v ods. 1 tohto článku, ktorých situačný nákras tvorí prílohu tejto zmluvy (farebne zvýraznené priestory na priložených pôdorysoch).

3. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že prevzal predmet nájmu v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným touto zmluvou a potvrdzuje, že prenajímateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom prípravenia predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.

Čl. 2 Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu za účelom jeho využitia ako priestorov školskej jedálne.

Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel využitia predmetu nájmu a jeho označenie, pod ktorým je prevádzkovaný. V prípade porušenia týchto povinností je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme. Súhlas prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme, ktorú má nájomca v úmysle uzavrieť. Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas prenajímateľa nebude daný, alebo ak nájomca uzatvorí zmluvu o podnájme v inom znení, než bola prenajímateľom odsúhlasená, je takto nájomcom uzatvorená zmluva pre prenajímateľa nezáväzná, a prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy.

Ak dôjde k zmene vlastníctva stavby alebo jej časti, vstupuje nadobúdateľ stavby alebo jej časti do právneho postavenia prenajímateľa a právne postavenie nájomcu podľa tejto zmluvy sa nemení a nadobúdateľ ani nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto zmluvu vypovedať, ani od nej odstúpiť.

- 2 -

Čl. 3 Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 7 kalendárnych rokov odo dňa podpisu tejto zmluvy.

Čl. 4 Nájomné

Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi za užívanie nebytových priestorov vymedzených v ustanovení článku I. ods. 2 tejto zmluvy platiť nájomné v sume **387,47 € /11 673,-Sk/** s DPH za každý kalendárny mesiac trvania platnosti tejto zmluvy. Nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví textu tejto zmluvy. Mesačné nájomné je splatné vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca (napr. nájomné za mesiac január 2013 je splatné do 25. decembra 2012).

Čl. 5 Náklady spojené s nájmom

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude popri nájomnom v zmysle článku 4. zo svojho znášať náklady na služby spojené s užívaním nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu podľa tejto zmluvy (najmä náklady na vodné a stočné, teplo a teplú vodu, elektrickú energiu a pod), pričom tieto platby bude nájomca uhrádzať priamo zúčtovateľom týchto nákladov.

Nájomca je popri vyššie označených platbách povinný zo svojho uhrádzať koncesionárske poplatky v zmysle zákona č. 212/1995 Z. z. o koncesionárskych poplatkoch a o zmene zákona č. 468/1991 Zb. o prevádzkovaní rozhlasového a televízneho vysielania v znení neskorších predpisov ako aj poplatky za odvoz komunálneho odpadu v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a iné platby a poplatky, úhrada ktorých je spojená s činnosťou nájomcu v predmete nájmu.

Čl. 6 Následky porušenia zmluvných povinností

V prípade omeškania sa nájomcu so zaplatením akejkoľvek peňažnej pohľadávky prenajímateľa, právnym základom vzniku ktorej je táto zmluva, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu zodpovedajúcu sume vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania sa s uhradením takejto pohľadávky. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nárok prenajímateľa na vznik škody, ktorá mu v dôsledku toho vznikla.

V prípade nesplnenie, či porušenie inej povinnosti nájomcu než povinnosti peňažnej povahy, sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 500 EUR, za každé nesplnenie či porušenie zmluvnej povinnosti jednotlivo.

Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného vymedzená článkom 4. sa bude každoročne valorizovať, a to tak, že počnúc 1. 5. 2009 sa výška nájomného každoročne zvýši o sumu zodpovedajúcu Indexu rastu spotrebiteľských cien (Inflácie) vyhláseným štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

Nájomca nemá právo započítavať svoje pohľadávky voči prenajímateľovi, bez ohľadu na to, či právnym dôvodom ich vzniku je táto, alebo iná zmluva alebo právna skutočnosť.

Čl. 7 Užívanie predmetu nájmu

Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v rozsahu písomne schválenom prenajímateľom. Všetky úpravy nájomcu v predmete nájmu musia byť vykonané v súlade s príslušnými technickými, bezpečnostnými, hygienickými a právnymi normami tak, aby vytvorili v predmete nájmu trvalo všestranne optimálne vhodné prostredie pre činnosť budúceho nájomcu a pre jeho návštevníkov a klientov, pričom nájomca je povinný klásť osobitný dôraz na správne dimenzované chladenie, kúrenie, výmenu vzduchu a osvetlenie v prípade, že takéto úpravy vykonáva nad rámec štandardného vybavenia predmetu nájmu a na estetickú úpravu predmetu nájmu ako i na trvalo udržiavaný poriadok v

