

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Číslo:03/2017

Prenajímateľ: Základná škola s materskou školou Brusno
Školská č. 622, 976 62 Brusno
V zastúpení: Mgr. Alexander Šabo, riaditeľ školy
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
Č. účtu:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: ALPHABET SK, Súkromná jazyková škola
Oremlaz 811/70, 976 62 Brusno, 976 62 Brusno
V zastúpení: Mgr. Mária Burnside, štatutár
IČO:
Bankové spojenie :

Číslo účtu:

(ďalej len „nájomca“)

uzatvorili dňa 13. septembra 2017 nájomnú zmluvu č. 03 /2017 podľa Zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obce v znení neskorších predpisov na dobu určitú, od 2. 5. 2017 do 30. 6. 2017 .

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi do užívania nehnuteľnosť(trieda v budove 1.stupňa základnej školy) súp. č. 624, vedenej na LV č. 752 postavenej na parcele KN č. 1380/4 v katastri obce Brusno, časť obce Ondrej nad Hronom.
- 1.2. Celková výmera prenajatej podlahovej plochy je v členení:
 - a) trieda na poschodí – 99 m² v budove 1.stupňa ZŠ s MŠ Brusno
 - b) sociálne zariadenie - spoločné aj pre ZŠ 15 m²

spolu: 114 m²
- 1.3. Nájomca je oprávnený používať prenajaté priestory uvedené v bode 1.2 tejto zmluvy na prevádzkovanie Súkromnej jazykovej školy – výučby anglického jazyka.

II.

Doba nájmu

- 2.1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú od **18. 09. 2017** do **30. 06. 2018**.
Predpokladaný rozvrh hodín – v utorok v čase od 15,00 do 17,45 hod.

III.

Nájomné a úhrada za služby

3.1. Počnúc dňom podpisu tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi **nájomné 10 €/mesačne**, a to splátkou dopredu, vždy do 15.-teho daného mesiaca na účet ZŠ s MŠ Brusno VÚB Banská Bystrica, číslo: _____, kde vo variabilnom symbole bude uvedené číslo zmluvy: 03/2017, v poznámke Súkromná jazyková škola .

3.2. **Prevádzkové náklady** sú splatné jednorázovo vo výške **10 €/mesačne**, a to splátkou dopredu, vždy do 15.-teho daného mesiaca na účet ZŠ s MŠ Brusno, VÚB Banská Bystrica, č. účtu:

Celková suma za dané obdobie / prenájom a služby je 200 €. / **Celková suma za prenajaté obdobie 10 mesiacov je 200,00 €.**

3.3. Ak nájomca neuhradí nájomné a poplatok za služby (odsek 3.1. a 3.2.) v lehote uvedenej v odseku 3.3., je povinný zaplatiť prenajímateľovi 0,05 % úroku z omeškania z dlžnej sumy z každý deň omeškania.

3.4. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak nebytový priestor môže užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.

3.5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca mája nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za poskytnuté služby v predchádzajúcom roku.

3.6. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj započatý deň omeškania.

IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa, nájomcu

4.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase jeho odovzdania.

4.2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

4.3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

4.4. Prenajímateľ má právo za účasti nájomcu alebo jeho zamestnanca vykonať kontrolu prenajatých priestorov z hľadiska dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

4.5. Prenajímateľ zodpovedá za plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany vyplývajúcich

z ustanovení § 4 a § 5 zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi.

4.5.1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.

4.5.2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nebol porušený pokoj a poriadok v budove a okolí.

4.5.3. Nájomca je povinný 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.

4.5.4. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

4.5.5. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradíť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v odseku 4.5.6.

4.5.6. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymaľovanie nebytového priestoru, nátery okien, zasklievanie okien, bežnú údržbu, výmenu žiaroviek (žiariviek) opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, vodovodných a splachovacích tesnení a ostatné drobné opravy budovy.

4.5.7. Okrem prípadov uvedených v odseku 4.5.8. nesmie nájomca vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.

4.5.8. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje zaviesť poplašné zariadenie.

4.5.9. Prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

4.5.10. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné.

V.

Skončenie nájmu

5.1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí **30. 6. 2018**

5.2. Nájom môže skončiť aj s písomnou dohodou zmluvných strán. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe strany len z dôvodov uvedených v odseku 5.3. a 5.4.

5.3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
- c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách použitia stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- e) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

5.4. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
- b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,

- c) prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
- 5.5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 5.6. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajíateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
- 5.7. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajíateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

VI.

Ostatné ustanovenia

- 6.1. Nájomca berie na vedomie, že prenajíateľ má objekt poistený na živelné udalosti.
- 6.2. Nájomca je oprávnený dať si poistiť prenajatý priestor a vlastný majetok v ňom na vlastné náklady.
- 6.3. Nájomca má nárok umiestniť si svoj názov pri vchode do budovy.
- 6.4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho dva rovnopisy pre nájomcu a jeden rovnopis pre prenajíateľa.

V Brusne 13. septembra 2017

Mgr. Alexander Šabo
Riaditeľ ZŠ s MŠ Brusno

Mgr. Mária Burnside
Štatutárny zástupca ALPHABET SK