

Zmluva o nájme č. 188/2014

1. Zmluvné strany:

1.1. Prenajímateľ : **Mesto Žilina**
so sídlom Mestský úrad : Námestie Obetí komunizmu 1 Žilina
IČO: 00321 796
Bankové spojenie : 0330353001/5600

V mene ktorého v zmysle § 6 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí koná :

Základná škola,
so sídlom : Lichardova 24, 010 01 Žilina
v mene koná : Mgr. Ida Pavlovičová, riaditeľka

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

1.2. Nájomca : **Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi a.v. na Slovensku Žilina**
so sídlom : Námestie Žilinskej synody 2, 010 01 Žilina
IČO : 31924654
v jeho mene konajúci štatutári:
Ing. Ján Beňuch – zborový dozorca a
Mgr. Marián Kaňuch – zborový farár
Bankové spojenie : 76509268/0900
(ďalej len „**nájomca**“)

uzatvárajú podľa § 3 zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto
zmluvu o nájme nebytových priestorov

2. Predmet a účel nájmu:

2.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v stavbe DRUŽINA súpisné číslo 8517 situovanej na pozemku KN-C č. 6194, k.ú. Žilina, ktorá je zapísaná na LV č. 1100, k.ú. Žilina v prospech Mesta Žilina, a to časť prvého poschodia nad školskou jedálňou pri Základnej škole, Lichardova 24, 010 01 Žilina o celkovej podlahovej ploche 277,75 m² (miestnosti č. 06, 08, 09, 10, 11 a 12 uvedené v prílohe č. 1). Prenajímateľ poskytuje nájomcovi uvedené priestory do užívania na účely prevádzkovania materskej školy. Nebytové priestory prenajímané na základe tejto zmluvy sú zakreslené v prílohe č. 1 („Stavebné úpravy družiny ZŠ Hliny VIII. na dvojtriednu materskú školu Pôdorys 2. NP (poschodie) - existujúci stav búracie práce), ktoré budú v zmysle čl. 3 tejto zmluvy prestavané do stavu zakresleného v prílohe č. 2 (Stavebné úpravy družiny ZŠ Hliny VIII. na dvojtriednu materskú školu, pôdorys 2. NP (poschodie) – navrhovaný stav).

Nájomca bude prenajatý priestor užívať výlučne na prevádzku evanjelickej materskej školy.



3. Prestavba nebytových priestorov:

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje v termíne od 01.07.2015 do 31.8.2015 vykonať prestavbu prenajatých priestorov uvedených v bode 2.1 podľa Prílohy č. 2 a priloženého predbežného rozpočtu v Prílohe č. 3, 4 a 5 v sume maximálne 25.761,74 €.
- 3.2. Okrem prác uvádzaných v predbežnom rozpočte sa nájomca v rámci počiatočnej investície zaväzuje zriadiť samostatné meranie spotreby vody, elektrickej energie, vykonať nevyhnutnú úpravu elektroinštalácie a ďalšie práce špecifikované po vypratání priestoru, ktoré budú nevyhnutné na získanie súhlasného stanoviska od príslušných inštitúcií (napr. RÚVZ...) na zriadenie a riadne prevádzkovanie evanjelickej materskej školy. Nakoľko výšku tejto investície nie je možné v súčasnosti presne vyčíslieť, prenajímateľ udeľuje súhlas na vykonanie týchto prác maximálne do sumy 11.715,- €.
- 3.3. Nájomca sa zaväzuje osloviť minimálne 3 stavebné spoločnosti a vybrať na realizáciu tú spoločnosť, ktorá vykoná prestavbu za najnižšiu cenu.
- 3.4. Reálne preinvestované finančné prostriedky podľa bodu 3.1. a bodu 3.2. sa započítajú nájomcovi na úhradu nájomného maximálne do výšky 37.476,74 €.
- 3.5. Prenajímateľ sprístupní predmet nájmu nájomcovi najneskôr dňa 01.07.2015 za účelom vykonania prestavby priestorov.
- 3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že realizovaná prestavba (modernizácia) budovy nájomcom bude zaradená do majetku prenajímateľa ako technické zhodnotenie dlhodobého majetku. Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje bezodkladne predložiť prenajímateľovi všetky relevantné doklady, ktoré mu budú v súvislosti s prestavbou vydané ako stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, zápis o odovzdaní a prevzatí stavby spolu s vyznačením obstarávacej ceny, a to najneskôr do 31.12.2015.

4. Výška nájomného a platby za služby:

- 4.1. Výška mesačného nájomného je 1 € za 1 m² za herne a spálne podľa Prílohy č. 2, teda spolu za plochu 208,2 m². Ostatné priestory (chodby, šatňu, WC, upratovaciu komoru schodisko...) môže užívať nájomca bezplatne. Výška mesačného nájomného za celé priestory je teda spolu 208,20 € mesačne. Reálne vykonaná vstupná investícia na prestavbu maximálne do výšky 37.476,74 € sa započíta nájomcovi na úhradu nájomného. Doklady preukazujúce zaplatenie vstupnej investície predloží nájomca prenajímateľovi najneskôr do 31.12.2015.
- 4.2. Pokiaľ nedôjde k realizácii vstupnej investície nájomcu podľa čl. 3 tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu (napr. nezariadenie evanjelickej materskej školy do siete a pod.), prenajímateľ si nebude voči nájomcovi uplatňovať úhradu nájomného zápočtom ale priamo, a to za obdobie až do riadneho ukončenia platnosti tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, so splatnosťou mesačného nájomného vždy k 15. dňu v mesiaci daného roka na účet prenajímateľa.
- 4.3. Zvyšné nájomné sa zaväzuje nájomca uhrádzať mesačne vždy k 15. dňu v mesiaci daného roka na účet prenajímateľa. V prípade, že nájomca je v omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou, prenajímateľ má právo zaslať mu výzvu na úhradu nedoplatku a zároveň od nájomcu požadovať úroky z omeškania.
- 4.4. Nájomca sa zaväzuje platiť Základnej škole, Lichardova 24, 010 01 Žilina pomernú časť nákladov za vykurovanie podľa predpisu stanoveného dodávateľom tepla pripadajúcu na prenajaté priestory podľa m² vykurovanej plochy (refakturácia), a to na základe osobitných faktúr vystavovaných ZŠ Lichardova 24, 010 01 Žilina, so

BA

- splatnosťou 15 dní odo dňa ich vystavenia.
- 4.5. Nájomca si bude platiť elektrickú energiu a vodu individuálne na základe zmlúv s príslušnými dodávateľmi.

5. Čas trvania nájmu a ukončenie zmluvy:

- 5.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.07.2015 do 30.06.2025.**
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva je obojstranne písomne vypovedateľná výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu, a to ku koncu príslušného školského roka, teda k 30.06. daného roka. Výpoveď musí byť druhej strane doručená najmenej 12 mesiacov pred koncom príslušného školského roka.
- 5.2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak dôjde k vypovedaniu zmluvy podľa tohto bodu 5.2. zo strany prenajímateľa, prenajímateľ uhradí nájomcovi do 30 dní od ukončenia platnosti tejto zmluvy kompenzáciu za prestavbu nebytových priestorov podľa čl. 3 nasledovne:
- a) za ukončenie zmluvy počas prvého školského roku platnosti zmluvy vo výške reálne vykonanej investície preukázanej prenajímateľovi v zmysle bodu 4.1.
 - b) za ukončenie zmluvy v každom ďalšom školskom roku platnosti zmluvy uhradí prenajímateľ nájomcovi kompenzáciu podľa písm. a) tohto bodu zníženú ročne o 3700 € za každý ďalší školský rok platnosti zmluvy.
- Pri ukončení zmluvy podľa tohto bodu 5.2. a vyplatení vyššie uvedenej kompenzácie, nájomcovi zaniká akýkoľvek ďalší nárok na vyplatenie (kompenzáciu) z titulu prestavby nebytových priestorov prenajímateľa.
- 5.2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ dôjde k vypovedaniu zmluvy podľa tohto bodu 5.2. zo strany nájomcu, nájomcovi zaniká akýkoľvek nárok na vyplatenie (kompenzáciu) z titulu prestavby nebytových priestorov prenajímateľa.
- 5.3. Pokiaľ dôjde k ukončeniu zmluvy a ak výška zrealizovanej investície bude vyššia ako nájomné započítané do doby skončenia zmluvy, nájomcovi nevzniká nárok na žiadnu kompenzáciu z titulu vykonanej investície, okrem prípadu predčasného ukončenia zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa, kde je zakotvený osobitný kompenzačný mechanizmus (bod 5.2.1).
- 5.4. V prípade ak nájomca nezrealizuje vstupnú investíciu podľa bodu 3.1. a to ani do dodatočne určeného náhradného termínu poskytnutého prenajímateľom, prenajímateľ má právo od zmluvy odstúpiť, a to ku dňu doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 5.5. V prípade ak evanjelická materská škola nebude k 01.09.2015 zaradená do siete, každá zo zmluvných strán má právo od zmluvy odstúpiť, a to ku dňu doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 5.6. V prípade ak :
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;

B-A

prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, pričom zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade odstúpenia od zmluvy z vyššie uvedených dôvodov nájomcovi nevzniká nárok na kompenzáciu za zhodnotenie nebytových priestorov v dôsledku prestavby v zmysle čl. 3 zmluvy.

- 5.7. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí piatich rokov trvania nájmu sa vykoná audit aktuálneho dopadu prenájmu podľa tejto zmluvy na fungovanie ZŠ, Lichardova, 24, 010 01 Žilina, a to kontrolnou komisiou, ktorá bude pozostávať z 5 členov – 3 volených zástupcov zriaďovateľa a 2 zástupcov zo strany Rady školy ZŠ Lichardova. Kontrolná komisia následne odporučí prenajímateľovi, či pokračovať v nájme alebo nájom vypovedať.

6. Spoločné ustanovenia:

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne zriadiť a požiadať o zaradenie do siete škôl a školských zariadení Ministerstvo školstva SR Evanjelickú materskú školu v Žiline. Prevádzka tejto materskej školy bude vo vyššie uvedených prenajatých priestoroch.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje nepodmieňovať prijímanie detí do materskej školy príslušnosťou záujemcov (t.j. detí alebo ich rodičov) k určitému vierovyznaniu.
- 6.3. Nájomca má vedľa práva užívať nebytové priestory i právo používať služby poskytované prenajímateľom. Základná škola, Lichardova 24, 010 01 Žilina umožní v čase keď nevyužíva školský dvor pre vlastné potreby tento využívať pre prevádzku materskej školy.
- 6.4. Nájomca sa zaväzuje odoberať stravu pre deti v materskej škole od Školskej jedálne pri Základnej škole, Lichardova 24, 010 01 Žilina.
- 6.5. Nájomca bude odporúčať rodičom detí materskej školy, aby deti zapísali do 1. ročníka na Základnej škole, Lichardova 24, 010 01 Žilina.
- 6.6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať iné stavebné úpravy ako sú uvedené v čl. 3 tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a taktiež bez stavebného povolenia resp. ohlásenia stavebnému úradu.
- 6.7. V prípade, že nájomca poruší záväzok uvedený v bode 6.6. zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením tejto právnej povinnosti vyplývajúcej aj z ust. § 667 ods. 1 Obč. zákonníka. Ak hrozí prenajímateľovi značná škoda v dôsledku vykonávaných zmien alebo stavebných úprav, pokiaľ k nim nedal predchádzajúci súhlas nájomcovi, má prenajímateľ v zmysle § 667 ods. 2 Obč. zák. vedľa práva odstúpiť od zmluvy okamžite, právo súčasne sa domáhať súdnej ochrany podľa § 417 ods. 2 Obč. zákonníka.
- 6.8. V prípade zavineného poškodenia nebytových priestorov nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
- 6.9. Nájomca je povinný včas nahlásiť poškodenie nebytových priestorov v záujme predchádzania vzniku väčších škôd.
- 6.10. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť poistenie prenajatého nebytového priestoru na svoje náklady.
- 6.11. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak dá nájomca nebytový priestor do podnájmu v rozpore s touto zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.
- 6.12. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať požiarnu ochranu a bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci vlastnými silami v zmysle zákonných ustanovení.

B-A J-1

- 6.13. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť nebytový priestor v stave, v akom bol po vykonaní prestavby podľa čl. 3 tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 6.14. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do 30 dní po ukončení nájmu. O odovzdaní sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu na predmetnom priestore.
- 6.15. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa nájomca nevysťahuje z predmetu nájmu v lehote do 30 dní po ukončení nájmu, nájomca týmto výslovne splnomocňuje prenajímateľa k tomu, aby zabezpečil vysťahovanie vecí nájomcu z predmetných priestorov na miesto určené prenajímateľom s tým, že nájomca bude o tomto mieste upovedomený a na jeho žiadosť mu prenajímateľ umožní veci si prevziať. Zmluvné strany sa dohodli, že v takomto prípade prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za žiadnu škodu, ktorá nájomcovi vznikne v súvislosti s vypratávaním jeho vecí z predmetného priestoru. Pre takto dohodnutý prípad nebezpečenstvo škody na veciach preberá nájomca s výslovným súhlasom, ktorý je daný jeho vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

7. Majetkové sankcie:

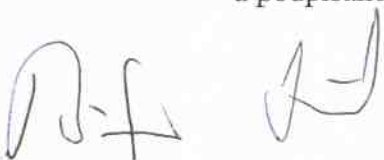
- 7.1. Nájomca je povinný mesačné platby nájomného platiť prenajímateľovi v lehote splatnosti a to najmä zápočtom. Nájomca je zároveň povinný platiť mesačne zálohy na vykurovanie Základnej školy, Lichardova 24, 010 01 Žilina. Pre prípad omeškania so zaplatením týchto finančných plnení bude nájomca sankcionovaný úrokom z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania.

8. Doručovanie písomností:

- 8.1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

9. Záverečné ustanovenia:

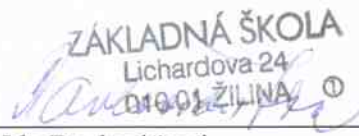
- 9.1. Všetky zmeny alebo doplnky k zmluve musia byť zmluvnými stranami odsúhlasené a podpísané vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.



- 9.2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 9.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa §47a Občianskeho zákonníka.
- 9.4. Táto zmluva je vyhotovená v 3-och exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca. Neoddeliteľnou časťou zmluvy je aj 5 príloh.
- 9.5. Táto zmluva bola uzatvorená v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 12/2014 zo dňa 03.03.2014.

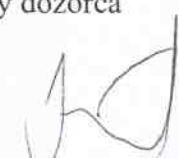
V Žiline, dňa 12.03.2014

Za prenajímateľa :


ZÁKLADNÁ ŠKOLA
Lichardova 24
010 01 ŽILINA
Mgr. Ida Pavlovičová
Riaditeľka

Za nájomcu :


Ing. Ján Beňuch
zborový dozorca


Mgr. Marián Kaňuch
zborový farár

