

ZMLUVA O PRENÁJME NEHNUTELNOSTI

Prenajímateľ: Základná škola s materskou školou (ďalej len *prenajímateľ*)

Sídlom: Komenského 2, 05302 Spišský Hrhov

IČO: 37873822

DIČ: 2021644856

Číslo bankového účtu: 112 445 6020/1111

Zastúpený: Mgr. Peter Strážik, riaditeľ školy

Nájomca: Človek v tísi, o. p. s. (ďalej len *nájomca*)

Pálešovo námestie 34, 053 04 Spišské Podhradie

DIČ: 2021920923

IČO: 35562617

Číslo bankového účtu: 4001699069/7500

Zastúpený: Mgr. Miroslava Hapalová

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá a nájomca preberá do spoločného užívania nebytové priestory v budove Základnej školy s materskou školou Spišský Hrhov – elokované pracovisko v Rošovciach, so súpisným číslom 55, nachádzajúcim sa v katastrálnom území obce Doľany, pozostávajúce z miestností – 1 trieda v budove v ďalšom texte iba *predmet nájmu*.
2. Vlastníkom objektu nájmu je zriaďovateľ školy – Obec Spišský Hrhov, prenajímateľ má budovu zverenú do správy.

II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi predmet nájmu, s právom využitia pre aktivity a sociálnu službu, nízkoprahového denného centra pre deti a rodinu, Komunitného centra Rošovce (Človek v tísi, o. p. s.), počas pracovných dní v čase od 15,00 do 19,00 hodiny počas pracovných dní.
2. Predmet nájmu odovzdáva prenajímateľ nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie a v stave, ktorý zodpovedá účelu nájmu podľa vyššie uvedeného bodu č. 1.

III.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013.

IV.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy v sume 30,00 € vrátane DPH.
2. V sume nájomného sú zahrnuté náklady na spotrebu elektrickej energie, spojené s užívaním predmetu nájmu uvedenom v článku I. tejto zmluvy.
3. Splatnosť nájomného podľa bodu č. 1. je do 15. dňa mesiaca, nasledujúceho po príslušnom mesiaci nájmu, prevodným bankovým príkazom na účet prenajímateľa.
4. Dňom splatenia finančných záväzkov, vyplývajúcich pre nájomcu z tejto zmluvy, sa pre účely tejto zmluvy rozumie deň uskutočnenia bankového prevodu.

V.

Práva a povinnosti účastníkov

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými a požiarными predpismi tak, aby na ňom nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami nad prípustnú hranicu.
2. Všetky stavebné úpravy v predmete nájmu vrátane vnútorného vybavenia, ktoré patrí prenajímateľovi, môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa a na náklady nájomcu. V prípade, že takýto súhlas bude majiteľom udelený, platí, že zmeny a stavebné úpravy, s ktorými prenajímateľ vyjadril svoj súhlas, nemusia byť odstránené a uvedené do pôvodného stavu nájomcom v čase uplynutia doby nájmu podľa článku III., alebo v čase skoršieho ukončenia nájmu podľa článku VI. tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu do troch dní potreby opráv presahujúcich rámec opráv podľa bodu č. 5, ktoré má vykonať prenajímateľ. Po porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody vzniknuté z neskorého oznámenia.
4. Škody, ktoré vzniknú z dôvodu nedbalosti, alebo neodborného zásahu nájomcom, hradí v plnej výške nájomca.
5. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a povinností prenajímateľa podľa tejto zmluvy. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nespĺnením tejto súčinnosti, alebo nespĺnením inej povinnosti podľa tejto zmluvy.
6. Nájomca má právo umiestniť na budovu označenie svojej organizácie a to na vlastné náklady, pričom veľkosť a spôsob umiestnenia podlieha schváleniu prenajímateľa.
7. V čase skončenia nájmu podľa článku III., alebo v čase skoršieho ukončenia nájmu podľa článku VII. tejto zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Práva a povinnosti prenajímateľa:

8. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu platiť daň z nehnuteľnosti a poistiť na vlastné náklady nehnuteľnosť proti živelným pohromám.
9. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním predmetu nájmu a je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému účelu nájmu a zabezpečovať riadne plnenie prevádzkových služieb, ktorých poskytovanie je s predmetom nájmu spojené.
10. Prenajímateľ je tiež povinný zabezpečiť nerušený výkon práv nájomcu proti akýmkoľvek právnym zásahom a rušeniu zo strany prenajímateľa, alebo tretích osôb.
11. Väčšie opravy presahujúce rámec opráv podľa bodu č. 5., je povinný vykonávať prenajímateľ a to na vlastné náklady. Pokiaľ z písomnej dohody zmluvných strán vyplýva, že potreba väčších opráv bola spôsobená nájomcom, zabezpečí ich vykonanie prenajímateľ na náklady nájomcu.
12. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu doby nájmu po predchádzajúcej dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa a to aj v sprievode iných osôb, za účelom kontroly zariadení a príslušenstva, za účelom zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj za účelom uskutočňovania prác potrebných pre opravy predmetu nájmu, prívodov vody a odtokov, ako aj za účelom odstránenia akejkoľvek škody a prekážky, vzniknutej pri uskutočňovaní vyššie uvedeného. Pracovníci prenajímateľa nebudú rušiť pri uskutočňovaní vyššie uvedeného výkon nájmu nájomcu, alebo budú tento rušiť v minimálnom rozsahu.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi potrebnú súčinnosť pri výkone práv a povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú nájomcovi nesplnením tejto súčinnosti, alebo nesplnením inej povinnosti podľa tejto zmluvy.
14. V prípade, že nájomca počas doby nájmu použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, súhlasí prenajímateľ s tým, aby si nájomca uplatňoval príslušné účtovné odpisy vo svojom účtovníctve. Finančné prostriedky použité nájomcom na úpravu, rekonštrukciu alebo prestavbu prenajatého priestoru znáša nájomca na vlastné náklady v plnej výške.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu.
2. Ukončenie nájomného vzťahu nezbavuje žiadneho z účastníkov povinnosti doriešiť a vyrovnať všetky prípadné záväzky a pohľadávky, vyplývajúce z tejto zmluvy. Nájom môže skončiť písomnou dohodou účastníkov i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak predmet nájmu bol odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo sa neskôr stane bez porušenia povinnosti nájomníka v uvedenom zmysle nespôsobilým.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca aj napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda na nehnuteľnosti.
5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - b) nájomca hrubo porušuje prevádzkový poriadok prenajímateľa.
6. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) prenajímateľ porušuje svoje povinnosti podľa zmluvy
 - b) nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal.
7. V prípade, že nastali okolnosti v zmysle vyššie uvedených porušení zmluvných či iných povinností jednou zo zmluvných strán, druhá zmluvná strana na túto skutočnosť písomne upozorní a poskytne druhej strane 30 dní na odstránenie porušujúceho stavu. Pokiaľ k odstráneniu porušujúceho stavu v uvedenej lehote nedôjde, je oprávnená podať písomnú výpoveď.
8. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
2. Práva a povinnosti, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve, sa riadia podľa ustanovení Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom a účinnom znení.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených oboma stranami.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú urobiť príslušné zmeny v identifikácii zmluvných strán v tejto zmluve, pokiaľ budú potrebné v súvislosti so zmenou organizačnej zložky.
5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa budú obe strany snažiť dosiahnuť vzájomnú dohodu.
6. V prípade súdneho sporu je príslušný súd v mieste sídla nehnuteľnosti.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom započatia plynutia nájmu tak, ako je v zmluve uvedené.
8. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Spišskom Hrhove, 31. decembra 2012.


.....
nájomca

ZÁKLADNÁ ŠKOLA S MATERSKOU ŠKOLOU
KOMENSKÉHO 2
063 02 SPIŠSKÝ HRHÓV
- 2 -

.....
prenajímateľ