

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE

č. 0109/2020

o nájme nebytového priestoru, uzatvorená podľa §663 Občianskeho zákona, zákona č. 509/1191 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl.1

Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **OBEC BYSTRANY**
sídlo: Bystrany č. 121
zastúpený: František Žiga – starosta
bankové spojenie: UniCredit Bank a.s., Spišská Nová Ves
č. účtu: SK23 1111 0000 0066 0905 2019
IČO: 328 995
(ďalej len prenajíateľ)

- 2. Nájomca:** **Stredná odborná škola techniky a služieb**
sídlo: Markušovská cesta 4, Spišská Nová Ves
zastúpené: Ing. Vasiľom Kolesárom
bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu: SK52 8180 0000 0070 0018 9706
IČO: 170 784 91
(ďalej len nájomca)

- 3. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické a fyzické osoby.**

Ak si nájomca prenajíma predmet zmluvy za účelom, aby vykonával vzdelávaciu činnosť, musí priložiť k zmluve doklad o tom, že je oprávnený na vzdelávaciu činnosť, tzn. fyzická osoba predloží kópiu zriaďovateľskej listiny.

Je žiadúce, aby si prenajíateľ preveril aktuálnosť týchto údajov dostupným spôsobom, napr. na internete alebo inak.

ČI.II

Predmet nájmu

- I. 1. Vlastníkom nehnuteľnosti** – budova v Bystranoch, evidovaná na Správe katastra Bystrany, katastrálne územie Bystrany je OBEC BYSTRANY. Pôvodne priestory slúžili predtým ako dielenské priestory pre výuku žiakov. Prenajímateľ má predmetnú nehnuteľnosť zverenú do správy alebo v užívaní a je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.

1. **Predmet nájmu** – nebytový priestor, adresa Bystrany č. 46, prenajatá plocham².

Nájomca má právo užívať aj záhradu a dvor, ktorý je na parcele č. 633 a 634/2.

2. Nájomca má právo užívať miestnosti, ktoré slúžia ako hygienické zariadenia pre mužov a ženy v budove.

Taktiež nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v týchto hygienických zariadeniach.

- II. 1. Vlastníkom nehnuteľnosti** – Komunitné centrum v Bystranoch, evidované na správe katastra Bystrany, katastrálne územie Bystrany, je **OBEC BYSTRANY**. Priestor slúžia ako Komunitné centrum pre záujmovú činnosť Rómov v Bystranoch. Prenajímateľ má predmetnú nehnuteľnosť zverenú do správy alebo v užívaní a je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.

1. **Predmet nájmu** – Komunitné centrum v rodinnom dome, Bystrany, prenajatá plocham²

ČI.III

Účel nájmu

1. Prenajaté nebytové priestory sa budú využívať za účelom vzdelávania žiakov zo znevýhodneného prostredia z obce Bystrany v učebných odboroch Strednej odbornej školy techniky a služieb, Markušovská cesta 4 v Spišskej Novej Vsi.
2. Súhlas obce v zmysle ustanovení §3, ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. bol vydaný na zasadnutí obecného zastupiteľstva starostom p. Františkom Žigom pod číslom uznesenia C.63/2020 zo dňa 26.08.2020

Miestnosti určené pre využitie žiakov možno prenajímať iba po predchádzajúcom súhlase obce. O súhlas žiada prenajímateľ, vydáva ho starosta. Pokiaľ do 15 dní od prijatia žiadosti o veci nerozhodne, predpokladá sa, že súhlas bol udelený.

Čl.IV.

Nájomné a služby

1. Nájomné sa uskutočňuje za úhradu vo výške: **82,99 Eur/mesiac**

12 x ročne, celková suma je 995,88 Eur ročne.

Výšku nájomného schválili poslanci obecného zastupiteľstva na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa ...26.08.2020... a to vo výške 82,99 Eur na mesiac s účinnosťou od **1. septembra 2021.**

Nájomné sa bude platiť prostredníctvom bankového spojenia na to č. účtu:

SK23 1111 0000 0066 0905 2019 - UniCredit Bank, a.s. Spišská Nová Ves

Nájomné vychádza z ceny, ktorá je v danom mieste obvyklá pri určitom účele užívania nehnuteľnosti. Úhrada nájomcu za spotrebovanú energiu – elektrinu a vodu sa rieši dodatkom k nájomnej zmluve.

2. **Úhrady nájomného** (nebytových priestorov a hnutelných vecí) bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa na základe faktúry jedenkrát ročne a to spolu s vyúčtovaním energií.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru a hnutelných vecí prenajímateľovi, a to podľa spísaného technického záznamu.

Čl.V.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú na obdobie 10 rokov - od 1.9. 2021 do 31.8.2031.
2. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
3. **Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:**
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenie tejto zmluvy
 - b) nájomca viac ako 2 mesiace mešká s platením úhrad podľa č. IV. tejto zmluvy
 - c) nájomca neposkytuje prenajímateľovi služby, na poskytovaných ktorých sa zaviazal
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore

- e) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu iného, bez súhlasu prenajímateľa
- f) nájomca neumožní prístup do priestorov nájmu prenajímateľovi (štatutár obec)

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak

- a) dôjde k zrušeniu školy alebo zrušeniu učebných odborov, na ktoré si nebytový priestor prenajal
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
- c) prenajímateľ odovzdával nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.

5. Výpovedná lehota je obojstranná pri bode 3. a 4. dva mesiace. Lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

ČI.VI.

Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatom priestore, za jeho vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhlášky MV 121/2002 Z.z. a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.
3. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného dokladu potrebu nevyhnutných opráv.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu alebo jeho odcudzenie.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony, spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. upratovanie, maľovanie a pod. (Nariadenie vlády SR. Č. 87/1995 Z.z. – k §687, ods. 2 OZ.)

7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
8. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu nákladov.
9. Nájomca je oprávnený dať vec do podnájmu inej osobe len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.

Podľa §6 zákona č. 116/1990 Zb. podnájom je možné uzavrieť len na dobu určitú. Pred uplynutím doby podnájmu, podnájom zaniká vždy vtedy, ak dôjde k zániku nájomného vzťahu, od ktorého je odvodený.
10. Nájomca predloží prenajímateľovi vyučovací plán na jednotlivé školské roky na schválenie.
11. Pri skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy, vykonané so súhlasom prenajímateľa. (Je vhodné, aby bol nebytový priestor poistený, a to najmä proti krádeži a vlámaniu, ako aj proti živelným pohromám – voda, oheň – poistiť by ho mal nájomca /čiže na náklady nájomcu / a na tú dobu, ktorá je určená v nájomnej zmluve – t.j. do 31.8.2031.)

Čl.VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 16/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, kde každá zmluvná strana obdrží po jednom z nich.
3. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
 - Súhlas obce v súlade s §3, ods.2 zákona č. 116/1990 Zb.

- Uznesenie obecného zastupiteľstva, kde bol vydaný súhlas s podmienkami zmluvy
 - Doklad o nájomcovi ako právnickej osobe, potvrdzujúci oprávnenie na výkon Zriaďovateľskej listiny.
4. Zmeny alebo dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu, musia byť očíslované, ale účinné budú len po predchádzajúcom súhlase Obce Bystrany.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Bystranoch dňa 01.09.2020

Prenajímateľ:



[Handwritten signature]

František Žiga

starosta Obce Bystrany

Nájomca:

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA
TECHNIKY A SLUŽIEB
Markušovská cesta 4
052 01 Spišská Nová Ves ①

[Handwritten signature]

Ing. Vasil Kolesár

riaditeľ školy