

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1/2016

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

1. Prenajímateľom:

Základná škola s materskou školou Lesnica 148
Zastúpená Mgr. Nadeždou Kancianovou – riaditeľkou
IČO: 37876139
Č. ú. : SK35 0200 0000 0022 6174 0751
(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomcom:

Jana Bartkovská, nar. 24.06.1974, bytom Lesnica 62
Obchodné meno: Jana Bartkovská – Pieniny klub, Lesnica 62
IČO: 37165097
(ďalej len „nájomca“)

ČLÁNOK I ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. **Prenajímateľ** má budovu prenechanú v správe so súpisným číslom 148 postavenej na KN-C parcele č. 347/2, k. ú. Lesnica, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1633 (ďalej len „**nehnuteľnosť**“).
2. V **nehnuteľnosti** sa nachádzajú nebytové priestory pozostávajúce zo 6 miestností o výmere 173,45 m² na 1. poschodí a z 2 miestností na prízemí. Vchod pre ubytovaných je oddelený od vstupu do priestorov školy – je samostatný.
3. Predmetom nájmu je celé 1. poschodie v nehnuteľnosti, o výmere 173,45 m² a miestnosti na prízemí o výmere 50 m² a hnuteľný majetok uvedený v prílohe č. 1 (ďalej len „**predmet nájmu**“). Predmet nájmu aj s náčrtom je špecifikovaný v Prílohe č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. **Nájomca** je podnikateľom, ktorý bude v predmete nájmu prevádzkovať ubytovanie pre turistov a návštevníkov Lesnice, pričom na túto činnosť má príslušné oprávnenie.
5. Obecné zastupiteľstvo v Lesnici svojím uznesením č.1/5/2015 schválilo uzatvorenie novej zmluvy o prenájme predmetu nájmu medzi prenajímateľom a nájomcom.

ČLÁNOK II PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ touto zmluvou dáva nájomcovi do dočasného odplatného užívania predmet nájmu, a to na účel zriadenia - prevádzkovania ubytovacieho zariadenia
2. Spolu s Predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať iba vyhradené vnútorné priestory nehnuteľnosti. Nájomca je oprávnený užívať aj celý areál prislúchajúci k budove ZŠ a prístupové komunikácie. Po písomnej dohode sa môže využívať aj iný priestor v budove ZŠ pre potreby najmä školy v prírode, školenia, prednášky a akcie podobného typu, osobitne na každú akciu.
3. Využívanie predmetu nájmu na iný než dohodnutý účel a prípadné zmeny účelového využitia musia byť riešené formou písomného dodatku k tejto zmluve. Nájomca nesmie prenechať do dlhodobého nájmu / viac ako 15 dní/ Predmet nájmu tretej osobe, môže byť využívaný iba v súlade s čl.I a bodom 4.

ČLÁNOK III DOBA NÁJMU

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy je uzatvorený **na dobu neurčitú od 15.1.2016.**
2. Pri ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé zodpovedajúce opotrebenie a s prihliadnutím na prípadné stavebné úpravy predmetu nájmu, ku ktorým dal prenajímateľ svoj súhlas, a ktoré sa prenajímateľ rozhodne ponechať si ako využiteľné pre ďalšieho prípadného nájomcu. Za pôvodný stav sa bude považovať stav, v akom sa nebytové priestory nachádzali v čase podpisu tejto zmluvy. Pri vrátení priestorov bude zmluvnými stranami vypracovaný a podpísaný odovzdávací protokol. Prenajímateľ oznámi nájomcovi dátum vrátenia predmetu nájmu.

ČLÁNOK IV ZÁNİK NÁJMU

1. Nájomca a prenajímateľ môžu túto Zmluvu vypovedať v súlade s § 10 zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota je pre nájomcu a prenajímateľa rovnaká, a táto doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak predmet nájmu bude prevádzkovať iná osoba ako nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ako aj v prípade, ak nájomca zmení dohodnutý účel užívania predmetu nájmu alebo vykoná stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

ČLÁNOK V VÝŠKA NÁJOMNÉHO

1. Nájomné je dojednané dohodou zmluvných strán vo výške 3 € za každú ubytovanú osobu a noc / neplatí sa za deti do 3 rokov, a pedagogický dozor organizovaných skupín , ktorý sa ubytuje zdarma/
Nájomca je povinný predložiť výkaz o počte ubytovaných hostí najneskôr do 10.dňa v mesiaci, kedy končí kvartál, Prenajímateľ vyhotoví faktúru na základe predložených údajov. Prenajímateľ má právo požiadať Nájomcu o predloženie knihy ubytovaných na kontrolu predložených údajov.

2. V nájomnom podľa bodu 1 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté platby za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu:

- a.) vodné sa vypočíta - podľa rozdielu stavu na vodomeri a priemerného denného prepočtu spotreby vody v priestoroch školy,
- b.) stočné sa vypočíta podľa rozdielu stavu na vodomeri a priemerného denného prepočtu spotreby vody v priestoroch školy krát cena za 1m kubický vývozu žumpy
- c.) dodávka elektrickej energie sa vypočíta – podľa rozdielu stavu elektromeru a priemernej dennej spotreby el. energie v priestoroch školy,
- d.) vykurovanie (článok V, bod 3)
- e.) vývoz odpadu – v mesiacoch kedy nie je škola v prevádzke (júl, august)
- f.) kominárske služby - 2 kontroly
- g.) odborné revízie – elektroinštalácie v časti vyhradenej pre turistickú ubytovňu

Prenajímateľ vyhotoví faktúru na refundáciu nákladov za energie a služby poskytnuté Predmetu nájmu 2x ročne a to vždy k 30.6. a k 31.12. na základe dodávateľských cien a na základe vzájomného odpočtu viď vyššie

3. Náklady, teda platby za vykurovanie počas vykurovacej sezóny sa stanovujú takto :

- a/ deň vykurovania, kedy je vykurovaný Predmet nájmu vo výške 2 € na osobu a prenocovanie (ak je potrebné 24 hodinové vykurovanie)
- b/ Ak je počet ubytovaných menej ako 20 osôb , náklady/platba sa určuje na 40€ na deň.
- c/ temperovanie Predmetu nájmu na základe písomného požiadania nájomcu sa platba určuje na 10€ na deň.

4. Nájomca je povinný uhradiť preddavok na energie a služby 2 krát ročne vo výške 500€ a to k 31.1. a k 31.7. a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve, na základe zálohovej faktúry.

ČLÁNOK VI PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný najmä:
 - a) odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom k užívaniu na dohodnutý účel, spíše sa odovzdávací protokol, kde budú uvedené všetky podrobnosti Predmetu nájmu
 - b) zodpovedať za protipožiarnu ochranu Nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza.
 - c) Zabezpečiť poistenie Nehnuteľnosti proti živelným pohromám - zabezpečí Obec Lesnica.
 - d) v prípade živelnej pohromy, prípadne bezprostredného ohrozenia života, zdravia alebo svojho majetku, má Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu. O takomto vstupe je však povinný Nájomcu bezodkladne informovať.
 - e) Zabezpečovať pravidelnú údržbu vonkajších priestorov a to najmä odhŕňanie snehu, upratovanie, kosenie a údržbu zelene a komunikácií.
 - f) V prípade havarijnej situácie je Nájomca oprávnený vstúpiť do ostatných priestorov budovy, ale iba s osobou poverenou od Prenajímateľa.
 - g) Prenajímateľ určí zamestnanca, ktorý bude zabezpečovať pravidelnú údržbu, ako aj vykurovanie priestorov. Nájomca má právo požiadať určeného zamestnanca o odstránenie problémov spojených s prevádzkou turistickej ubytovne.
 - h) Ak Nájomca písomne oznámi potrebu opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ, Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi do 5 dní, v akom termíne bude oprava vykonaná a Nájomca je povinný sprístupniť Predmet nájmu. V prípade havárie, je to bez zbytočného odkladu.

2. Nájomca je povinný:
 - a) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať, umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá Prenajímateľovi nespĺnením povinnosti vznikla,
 - b) v prípade akejkoľvek škodovej udalosti na predmete nájmu bezodkladne informovať o nej Prenajímateľa,
 - c) umožniť Prenajímateľovi alebo ním povereným osobám prístup do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a prác na odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva a škody, vždy však len v sprievode osoby určenej

- d) pri skončení nájmu vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné stavebné úpravy vykonané so súhlasom Prenajímateľa, o ktoré má Prenajímateľ záujem,
 - e) za vytvorenie podmienok ochrany bezpečnosti a zdravia zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím Nájomcu v Predmete nájmu v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov zodpovedá Nájomca. Súčasne sa Nájomca zaväzuje, že v priestoroch Prenajímateľa, ktoré nie sú predmetom zmluvy, bude dodržiavať právne a ostatné predpisy na zaistenie BOZP a ochranných pracovných prostriedkov,
 - f) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu, drobné opravy a ostatné práce v Predmete nájmu spojené s obvyklým udržiavaním.
 - g) Nájomca písomne alebo mailom alebo SMS alebo zápisu do knihy / podľa dohody/ oznámi Prenajímateľovi informáciu o dĺžke a počte ubytovaných hostí / uvedie sa dátum, dĺžka pobytu a počet osôb/
 - h) Nájomca je zodpovedný za spôsobené škody na Predmete nájmu, Nehnuteľnosti a vonkajších priestorov, ak ju spôsobil sám, alebo ubytovaní hostia.
 - i) Upozorniť ubytovaných hostí na dodržiavanie kľudu počas vzdelávacieho procesu, ako aj nočný kľud.
3. Zmeny Predmetu nájmu:
- a) Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa,
 - b) Nájomca sa zaväzuje, že za žiadnych okolností pri zmenách a úpravách priestorov nepoužije akékoľvek materiály obsahujúce zdraviu škodlivé látky alebo iné, zakázané zložky počas ním realizovaných úprav a prác,
 - c) Nájomca je oprávnený po skončení nájmu ponechať Predmet nájmu v stave po vykonaných stavebných či iných úpravách,
4. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom a na priečelie Nehnuteľnosti umiestniť označenie svojej prevádzky. Rozmery a konkrétne umiestnenie označenia musia byť vopred písomne schválené Prenajímateľom.
5. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu ďalšími prostriedkami technickej ochrany (mreže, elektronická ochrana atď.) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

ČLÁNOK VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu tejto zmluvy a deň po zverejnení na internetovej stránke Prenajímateľa s tým, že doba nájmu začne plynúť až v deň uvedený v bode 1 článku III tejto zmluvy.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán písomnou formou.

3. V prípade, že v zmluve nebolo dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka, ako aj iných príslušných právnych predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana prevezme po jednom rovnopise.
5. Účastníci zmluvy výslovne prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, zrozumiteľne, určite a bez nátlaku, čo potvrdzujú svojimi vlastnými podpismi.

V Lesnici, dňa 15.1.2016

ZÁKLADNÁ ŠKOLA
& MATERSKOU ŠKOLOU,
LESNICA 148



Prenajímateľ



Jana BARTKOVSKÁ
PIENINY KLUB
065 33 Lesnica 62
IČO: 37 165 097
DIČ: 1043510259
č.živ.reg. 710 - 5986
tel.: 0907 125 416



Nájomca