

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2014

K bodu programu

NÁVRH

NA UZATVORENIE NÁJOMNEJ ZMLUVY MEDZI MESTOM ŽILINA A CIRKEVNÝM ZBOROM EVANJELICKEJ CIRKVI A.V. NA SLOVENSKU ŽILINA Z DÔVODU HODNÉHO OSOBITNÉHO ZRETEĽA

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Materiál prerokovaný:

Mestská rada
KF, KŠaM

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Jakub Ulaher, PhD., LL.M.
vedúci odboru právneho a majetkového

Žilina, január 2014

NÁVRH NA UZNESENIE

1/

Uznesenie č. /2014

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje :

Uzatvorenie nájomnej zmluvy ktorej podstatnými náležitosťami sú :

a) Zmluvné strany: Mesto Žilina prostredníctvom správcu Základná škola, so sídlom : Lichardova 24, 010 01 Žilina – prenajímateľ; Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi a.v. na Slovensku Žilina, so sídlom : Námestie Žilinskej synody 2, 010 01 Žilina, IČO : 31924654 – nájomca,

b) Predmet nájmu : 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 podľa prílohy č. 1) ktoré budú prestavané na dvojtriednu materskú školu - do stavu zakresleného v prílohe č. 2

c) Účel nájmu : prevádzka materskej školy

d) Platnosť zmluvy: 15 rokov, od 01.07.2015 do 30.06.2030.

e) Osobitné dojednania : Nájomca sa zaväzuje v termíne od 01.07.2015 do 31.8.2015 vykonať prestavbu prenajatých priestorov podľa Prílohy č. 2 a priloženého predbežného rozpočtu v prílohách v sume maximálne 25.761,74 €. 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,- €. Nájomca sa zaväzuje osloviť minimálne 3 stavebné spoločnosti a vybrať na realizáciu tú spoločnosť, ktorá vykoná prestavbu za najnižšiu cenu. Reálne preinvestované finančné prostriedky sa započítajú nájomcovi na úhradu nájomného maximálne do výšky 37.476,74 €. Zrealizovaná prestavba (modernizácia) budovy nájomcom bude zaradená do majetku prenajímateľa ako technické zhodnotenie dlhodobého majetku

f) Nájomné a služby spojené s nájmom :

i) 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 208,2 € mesačne.

ii) 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.

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

g) Ukončenie zmluvy :

- uplynutím dohodnutej doby nájmu

- výpoveďou : zmluva je obojstranne písomne vypovedateľná 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.

Pokiaľ dôjde k vypovedaniu zmluvy zo strany prenajímateľa, prenajímateľ uhradí nájomcovi do 30 dní od ukončenia platnosti tejto zmluvy kompenzáciu za prestavbu nebytových priestorov nasledovne:

i) za ukončenie zmluvy počas prvého školského roku platnosti zmluvy vo výške reálne vykonanej investície preukázanej prenajímateľovi

ii) za ukončenie zmluvy v každom ďalšom školskom roku platnosti zmluvy uhradí prenajímateľ nájomcovi kompenzáciu podľa predchádzajúceho bodu zníženú ročne o 3000 € za každý ďalší školský rok platnosti zmluvy.

Pri takomto ukončení zmluvy a vyplatení vyššie uvedenej kompenzácie, nájomcovi zaniká akýkoľvek ďalší nárok na vyplatenie (kompenzáciu) z titulu prestavby nebytových priestorov prenajímateľa.

Pokiaľ dôjde k vypovedaniu zmluvy zo strany nájomcu, nájomcovi zaniká akýkoľvek nárok na vyplatenie (kompenzáciu) z titulu prestavby nebytových priestorov prenajímateľa.

- odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade ak :

i) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;

ii) nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;

iii) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;

iv) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;

v prípade odstúpenia od zmluvy z vyššie uvedených dôvodov nájomcovi nevzniká nárok na kompenzáciu za zhodnotenie nebytových priestorov v dôsledku prestavby

Osobitný zreteľ : realizácia jednej zo strategických priorít mesta Žilina v oblasti školstva vo verejnom záujme – zvyšovanie počtu voľných miest v materských školách na území mesta bez zaťaženia rozpočtu mesta, a to prostredníctvom umožnenia dlhodobého prevádzkovania novej cirkevnej materskej školy otvorenej pre všetkých bez ohľadu na cirkevnú príslušnosť v budove existujúceho školského zariadenia v širšom centre mesta, pričom náklady na potrebnú úpravu a vybavenie priestorov znáša nájomca.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Jednou zo strategických priorít mesta Žilina v oblasti školstva je vyriešenie chronického nedostatku voľných miest v materských školách, a to zriadením nových

materských škôl priamo v pôsobnosti mesta (čo je však v súčasnosti finančne neúnosné) ako aj podporou zriaďovania týchto zariadení tretími subjektmi.

Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi a.v. na Slovensku Žilina (ďalej len „CZ ECAV“), predstavil mestu svoj zámer zriadenia novej dvojtriednej materskej školy otvorenej pre všetky deti bez ohľadu na vierovyznanie a zároveň požiadal mesto o vytipovanie a prenechanie vhodných priestorov do dlhodobého nájmu (15 rokov) na uvedený účel. CZ ECAV sa zároveň zaviazal všetky náklady na rekonštrukciu priestorov v súlade s príslušnými predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku materskej školy ako aj kompletne vybavenie materskej školy uhradiť z vlastných zdrojov, pričom investícia do rekonštrukcie by bola započítavaná s dohodnutým nájomným. Vzhľadom na uvedené, by zriadenie novej materskej školy mesto Žilina nestálo žiadne priame náklady a zároveň by došlo k napĺňaniu jedného zo strategických zámerov mesta, ktorý by mal priamy pozitívny dopad na občanov mesta – mladé rodiny, ktoré majú počas alebo po skončení materskej dovolenky problém s umiestnením svojich detí do materskej školy. Ako vhodné priestory boli vytipované v súčasnosti neefektívne využívané priestory nad jedálňou ZŠ Lichardova v širšom centre mesta. CZ ECAV by sa podieľal na nákladoch na vykurovanie užívaných priestorov, ktoré boli doposiaľ na ťarchu ZŠ Lichardova, čím by sa usporili aj náklady na jej prevádzku.

CZ ECAV má záujem o zaradenie materskej školy do siete od 01.09.2015, k tomu je však potrebné predložiť ministerstvu školstva vedy, výskumu a športu SR do marca 2014 nájomnú zmluvu k priestorom ktoré plánuje na predmetnú účel užívať.

Nakoľko ide o dlhodobý nájom so špecifickým účelom a zmluvnými dojednaniami, ktorý je v súlade so strategickými snahami mesta Žilina na úseku školstva, vyžaduje sa schválenie takéhoto nájmu mestským zastupiteľstvom a to ako nájmu uzatváraného z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Podstatné náležitosti predkladaného nájmu v stručnosti:

- Nájomná zmluva uzatváraná na 15 rokov od 01.07.2015 do 30.06.2030
- Nájomca sa zaviazal preinvestovať do rekonštrukcie priestorov sumu cca 37 000 €
- Nájomné je dohodnuté vo výške 208,20 €/mesačne,
- Vykurovanie bude refakturované nájomcovi správcom budovy - ZŠ Lichardova, ostatné služby bude hradit' dodávateľom priamo nájomca
- Nájomné bude započítavané s investíciou na rekonštrukciu priestorov ktorá bude v prípade zachovania celej doby nájmu v celom rozsahu spotrebovaná
- možnosť predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany mesta výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu ku koncu príslušného školského roka, avšak s mechanizmom odstupňovanej kompenzácie preinvestovaných nákladov nájomcovi v závislosti od doby podania výpovede.
- mechanizmus možnosti odstúpenia od zmluvy v prípade porušovania povinnosti nájomcu, bez nároku na kompenzáciu za vykonanú investíciu

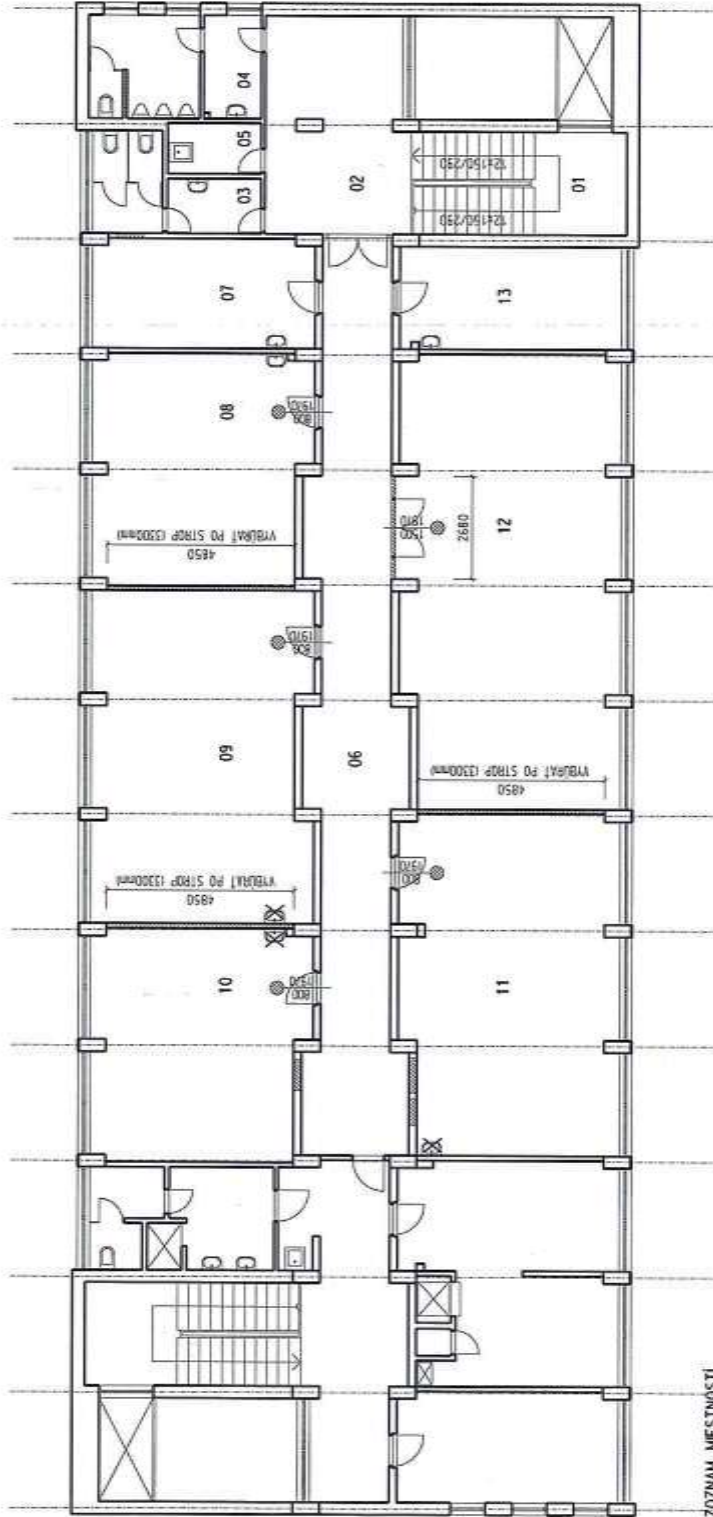
Po odporučení mestskou radou bude materiál predložený na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Žiline.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Materiál bol prerokovaný v Mestskej rade, Komisii finančnej a Komisii školstva a mládeže bez pripomienok.

MATERIÁL

PRÍLOHA č. 1



ZOZNAM MESTNOSTI

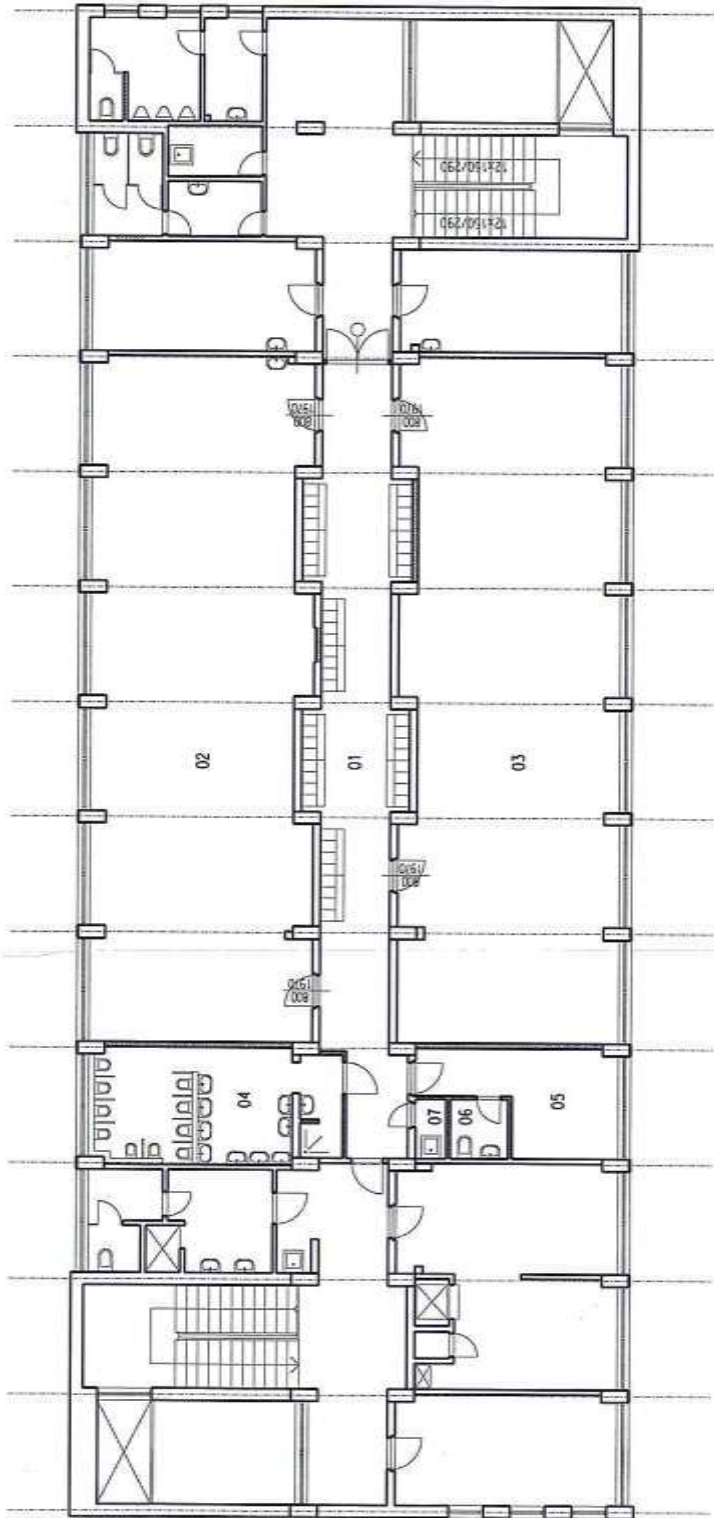
ČÍSLO	NÁZOV MESTNOSTI	POVRCH
01	SCHODISKO	16,30 m ²
02	CHODBA	20,20 m ²
03	PREDŠKOLNÁ DEČKA	8,50 m ²
04	PREDŠKOLNÁ OÚLJO	11,70 m ²
05	UPRAVDVACIA KOMORA	2,90 m ²
06	CHODBA	48,55 m ²
07	KABINET	16,85 m ²
08	DRUŽINA	37,95 m ²
09	DRUŽINA	46,50 m ²
10	DRUŽINA	39,95 m ²
11	DRUŽINA	46,50 m ²
12	KLEBOVNA	66,30 m ²
13	KABINET	15,45 m ²
OŠTĽOVNÁ PLOCHA SO SPOLU		309,15 m ²

LEGENDA MATERIÁLOV

- PŮVODNÉ NURVO TERLOPANELY, PŘEŠY COM
- VYBĚRAT VÝZNAMNÉ NURVAVÉ KONSTRUKCE
- VYBĚRAT VÝZNAMNÉ VPLIE OTVORY
- VYBĚRAT VÝZNAMNÉ KONSTRUKCE A ZARÁDIOVACÉ PŘEDMĚTY

AUTOR	
ARCHITEKTURÁLNE	AUT
ATELIER	INŽENIERINGOVÝ ÚSTAV, PR. 24 KOROVY 033
ZODP. PRÁČI	AVTOROVANÝ ARCHITEKT GRB A4
VYPRACOVANÍ	GRB: DO 29. ZÁR. 2014, J. J.
INVEŠČIA	TEL: 0903 58089, e-mail: info@aut.sk
NÁZOV	STAVEBNÉ ÚPRAVY DRUŽINY ZŠ HLINY VIII. NA DVOJTRIEDNU MATERSKÚ ŠKOLU
MESTO	STUPŤA, PROJEKT STAVBY
OBJEKTY	MESTO: ZÁKLADNÁ ŠKOLA LEONORINA ZA ŽILNA - HLINY VE.
FORMÁT	FORMÁT: 7 A4
PROJEKČNÝ JAR	DÁTUM: 11/2013
ČÍSLO	ČÍSLO: 01
ZČ.	

PRÍLOHA C.2



ZOZNAM MIESTNOSTI

ČÍSLO	NÁZOV MIESTNOSTI	POVRCH
01	CHODBA + ŠATKA	42,10 m ²
02	HERNA, SPALŇA	98,70 m ²
03	HERNA, SPALŇA	98,70 m ²
04	HYGIENICKE PRÍSLUŠENSTVO DETI	11,80 m ²
05	KANCELARIA	10,80 m ²
06	WC UČITEĽY	2,30 m ²
07	UPRAVDŤAVACIA KOMBINA	1,20 m ²
	ÚČETNÁ PLOCHA ÚS. ŠKOLY	271,60 m ²

LEGENDA MATERIÁLOV

- PŮVODNÉ MURIVO TERMOIZOLÁCIA, PŘEKRY ČOV
- NOVE PŘEKRY PŘESNĚ PŮBETŮNOVĚ TVAROVY HR. 0,00/0,50mm

AUTÓR:	MCANOTI, MAROS LÁVČÁK	ARCHITECTONICE	AUT
VEDÚCI:	MCANOTI, MAROS LÁVČÁK	ATLÉTY:	
ZOPRÁVKA:	MCANOTI, MAROS LÁVČÁK	NAJEDNANOSŤ UČENIA:	28. JÚN 2015
VYPRACOVANÍ:	MCANOTI, MAROS LÁVČÁK	ADRESA:	BRATISLAVA, ŽILINSKÁ 15
INVESTOR:	GRUBÝ ZBOR PUBLIKUJÚCI ÚRCH A.Š. J.ILNE	TEL. ČÍSLO:	0905 388888
NAZOV:	STAVBNÉ ÚPRAVY DRUŽINY ŽS HLINY VIII. NA DVOJTRIEDNU MATERSKU ŠKOLU	STUPEŇ:	PROJEKT STAVBY
MESTO:	ZÁKLADNÁ ŠKOLA LEHAROVA ŽILINA - HLINY VIII.	NUMER:	11100
OBJEM:	PODORYS 2.NP (POSCHODIE) - NAVRHOVANÝ STAV	FORMÁT:	A4
		PROJEKTANT:	02
		Z.C.:	

PRÍLOHA č. 3

KRYCÍ LIST ROZPOČTU					
Názov stavby	STAVEBNÉ UPRAVY			JKSO	801 31
Názov objektu	DRUŽINY ZŠ HLINY VIII, NA DVOJTRIEDNU MŠ			EČO	
				Miesto	ŽILINA
Objednávateľ	CIRKEVNÝ ZBOR EVANGELICKEJ CIRKVI A.V. ŽILINA			IČO	
Projektant	ING.ARCH. MAROŠ LIKAVČAN - autorizovaný architekt			IČ DPH	
Zhotoviteľ					
Spracoval	Ing.arch.M.Likavčan				
	Rozpočet číslo			Dňa	
				5.11.2013	
Merné a účelové jednotky					
Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.
0	0,00	0	0,00	0	0,00
Rozpočtové náklady v EUR					
A	Základné rozp. náklady	B	Doplnkové náklady	C	Vedľajšie rozpočtové náklady
1	HSV Dodávky 136,52	8	Práca nadčas 0,00	13	Zariad. staveniska 0,00%
2	Montáž 4 648,54	9	Bez pevnej podl. 0,00	14	Mimostav. doprava 0,00
3	PSV Dodávky 5 201,33	10	Kultúrna pamiatka 0,00	15	Územné vplyvy 0,00%
4	Montáž 11 481,73	11		16	Prevádzkové vplyvy 0,00%
5	"M" Dodávky 0,00			17	Ostatné 0,00%
6	Montáž 0,00			18	VRN z rozpočtu 0,00
7	ZRN (r. 1-6) 21 468,12	12	DN (r. 8-11)	19	VRN (r. 13-18) 0,00
20	HZS 0,00	21	Kompl. činnosť 0,00	22	Ostatné náklady 0,00
Projektant				D Celkové náklady	
Dátum a podpis				23 Súčet 7, 12, 19-22 21 468,12	
Objednávateľ				24 DPH 20,00 % z 21 468,12 4 293,62	
Dátum a podpis				25 Cena s DPH (r. 23-24) 25 761,74	
Zhotoviteľ				E Prípochty a odpočty	
Dátum a podpis				26 Dodávky zadávateľa 0,00	
				27 Kízavá doložka 0,00	
				28 Zvýhodnenie + - 0,00	

PRÍLOHA č. 4

REKAPITULÁCIA ROZPOČTU

Stavba: STAVEBNÉ UPRAVY

Objekt: DRUŽINY ZŠ HLINY VII, NA DVOJTRIEDNU MŠ

Objedávateľ: CIRKEVNÝ ZBOR EVANGELICKEJ CIRKVI A.V. ŽILINA

Zhotoviteľ:

Dátum: 6.11.2013

JKSO: 00131

Kód	Popis	Dodávka	Montáž	Časť celok	Hodnoty celok	Súčet celok
1	2	3	4	5	6	7
HSV	Práce a dodávky HSV	136,521	4 546,538	4 785,059	14,846	21,559
3	Zvislé a kompletne konštrukcie	0,000	1 474,289	1 474,289	6,167	0,000
6	Úpravy povrchov, podlahy, osadenie	136,521	1 769,083	1 905,604	8,679	0,000
9	Ostatné konštrukcie a práce-bôranie	0,000	1 262,437	1 262,437	0,000	21,559
98	Presun hmôt HSV	0,000	142,729	142,729	0,000	0,000
PSV	Práce a dodávky PSV	5 201,326	11 481,730	16 683,056	3,558	0,638
721	Zdravotechnika vnútorná	0,000	8 000,000	8 000,000	0,000	0,000
725	Zdravotechnika - zariad. predmety	0,000	80,034	80,034	0,000	0,300
766	Konštrukcie stolárske	1 123,692	81,188	1 204,880	0,302	0,237
767	Konštrukcie doplnkové kovové	1 880,000	188,865	2 068,865	0,030	0,151
771	Podlahy z dlaždíc	536,002	453,486	989,488	0,695	0,000
781	Dokončovacie práce a obklady	1 661,632	2 447,583	4 109,215	2,493	0,000
783	Dokončovacie práce - nátery	0,000	63,374	63,374	0,002	0,000
784	Dokončovacie práce - maľby	0,000	167,200	167,200	0,036	0,000
M	Práce a dodávky M	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
21-M	Elektromontáže	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	Celkom	5 337,847	16 130,268	21 468,115	18,404	22,247

Návrh nájomnej zmluvy :

Zmluva o nájme č.

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 :

(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 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 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 súhlasné 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 208,2 € 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. nezaradenie 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.
- 4.3. Zvyšné nájomné sa zaväzuje nájomca uhrádzať mesačne vždy k 15. dňu v mesiaci daného roka. V prípade, že nájomca je v omeškanií 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 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 30.06.2030.**
- 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 roku. 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 4.2.
 - b) za ukončenie zmluvy v každom ďalšom školskom roku platnosti zmluvy uhradí prenajímateľ nájomcovi kompenzáciu podľa písm. a) tohto bodu zníženú ročne o 3000 € 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. 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.
- 5.4. 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.
- 5.5. 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;

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.

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 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.
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje odoberať stravu pre deti v materskej škole od Školskej jedálne pri Základnej škole, Lichardova 24, 010 01 Žilina.
- 6.4. Nájomca bude odporúčať rodičom detí materskej školy, aby deti zapísali do 1. ročníka na Základnej škole, Lichardova 24, 010 01 Žilina.
- 6.5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať iné stavebné úpravy ako sú uvedené v čl. 3 tejto zmluvy bez predchádzajúce písomného súhlasu prenajímateľa a taktiež bez stavebného povolenia resp. ohlásenia stavebnému úradu.
- 6.6. V prípade, že nájomca poruší záväzok uvedený v bode 6.5. 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.
- 6.7. V prípade zavineného poškodenia nebytových priestorov nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
- 6.8. Nájomca je povinný včas nahlásiť poškodenie nebytových priestorov v záujme predchádzania vzniku väčších škôd.
- 6.9. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť poistenie prenajatého nebytového priestoru na svoje náklady.
- 6.10. 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.
- 6.11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať požiarnu ochranu a bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci vlastnými silami v zmysle zákonných ustanovení.
- 6.12. 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.
- 6.13. 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.
- 6.14. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa nájomca nevystahuje z predmetu nájmu v lehote do 30 dní po ukončení nájmu, nájomca týmto výslovne splnomocňuje prenajímateľa k tomu, aby zabezpečil vystaňovanie 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 doporučenou 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 písomnosti; 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.

V Žiline, dňa

Za prenajímateľa :

riaditeľka ZŠ Lichardova

Za nájomcu :

Ing. Ján Beňuch – zborový dozorca

Mgr. Marián Kaňuch – zborový farár