

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

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
všetky komisie

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

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

Žilina, február 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 evanjelickej materskej školy.

d) Platnosť zmluvy: 10 rokov, od 01.07.2015 do 30.06.2025.

Po uplynutí 5 rokov trvania nájmu audit fungovania nájmu kontrolnou komisiou, ktorá bude pozostávať z 5 členov - 3 volených zástupcov zriaďovateľa a 2 zástupcov zo strany Rady školy ZŠ Lichardova, ktorá zhodnotí dopad nájmu na ZŠ Lichardova. Komisia odporučí pokračovanie v nájme alebo jeho vypovedanie.

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. Nájomca sa zaväzuje nepodmieňovať prijímanie detí do materskej školy príslušnosťou záujemcov (t.j. detí alebo ich rodičov) k určitému vierovyznaniu.

Keď dôjde 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.

f) Nájomné a služby spojené s nájomom:

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 208,20 € 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 : pokiaľ dôjde k ukončeniu zmluvy jej riadnym uplynutím nájomcovi nevzniká nárok na žiadnu kompenzáciu z titulu vykonanej investície.

- 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 3700 € 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 nájomom;

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 zriadenia 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 (10 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 kompletné 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 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 ušporili 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 10 rokov od 01.07.2015 do 30.06.2025.
- Po uplynutí 5 rokov trvania nájmu audit fungovania nájmu kontrolnou komisiou pozostávajúcou z 5 členov - 3 volených zástupcov zriaďovateľa a 2 zástupcov Rady školy ZŠ Lichardova, ktorá zhodnotí dopad nájmu na ZŠ Lichardova. Komisia odporučí pokračovanie v nájme alebo jeho vypovedanie.
- Nájomca sa zaviazal preinvestovať do rekonštrukcie priestorov sumu maximálne cca 37 000 €.
- Nájomné je dohodnuté vo výške 208,20 €/mesačne.
- Vykurovanie bude refakturované nájomcovi správcom budovy - ZŠ Lichardova, ostatné služby bude hradíť dodávateľom priamo nájomca.

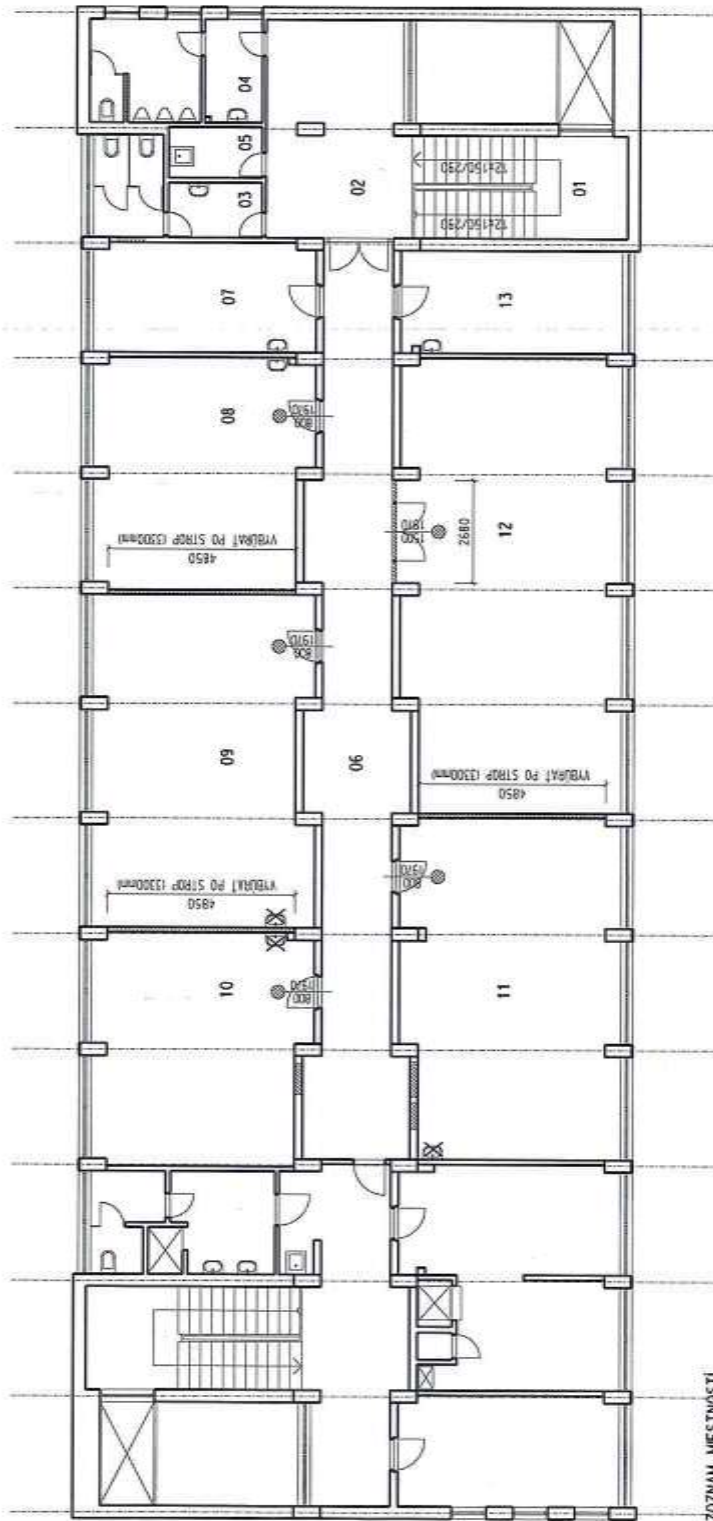
- Nájomné bude započítavané s investíciou na rekonštrukciu priestorov, v prípade uplynutia doby zmluvy nevzniká nárok nájomcu na akúkoľvek kompenzáciu z titulu vykonanej investície.
- Možnosť predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany mesta výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu ku koncu príslušného školského 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.
- záväzok nepodmieňovať prijímanie detí do materskej školy príslušnosťou záujemcov (t.j. detí alebo ich rodičov) k určitému vierovyznaniu
- 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.

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

Materiál bol prerokovaný v Mestskej rade a všetkých komisiách, s odporúčením materiálu schváliť.

MATERIÁL

PRÍLOHA C.1



ZOZNAM MESTNOSTÍ

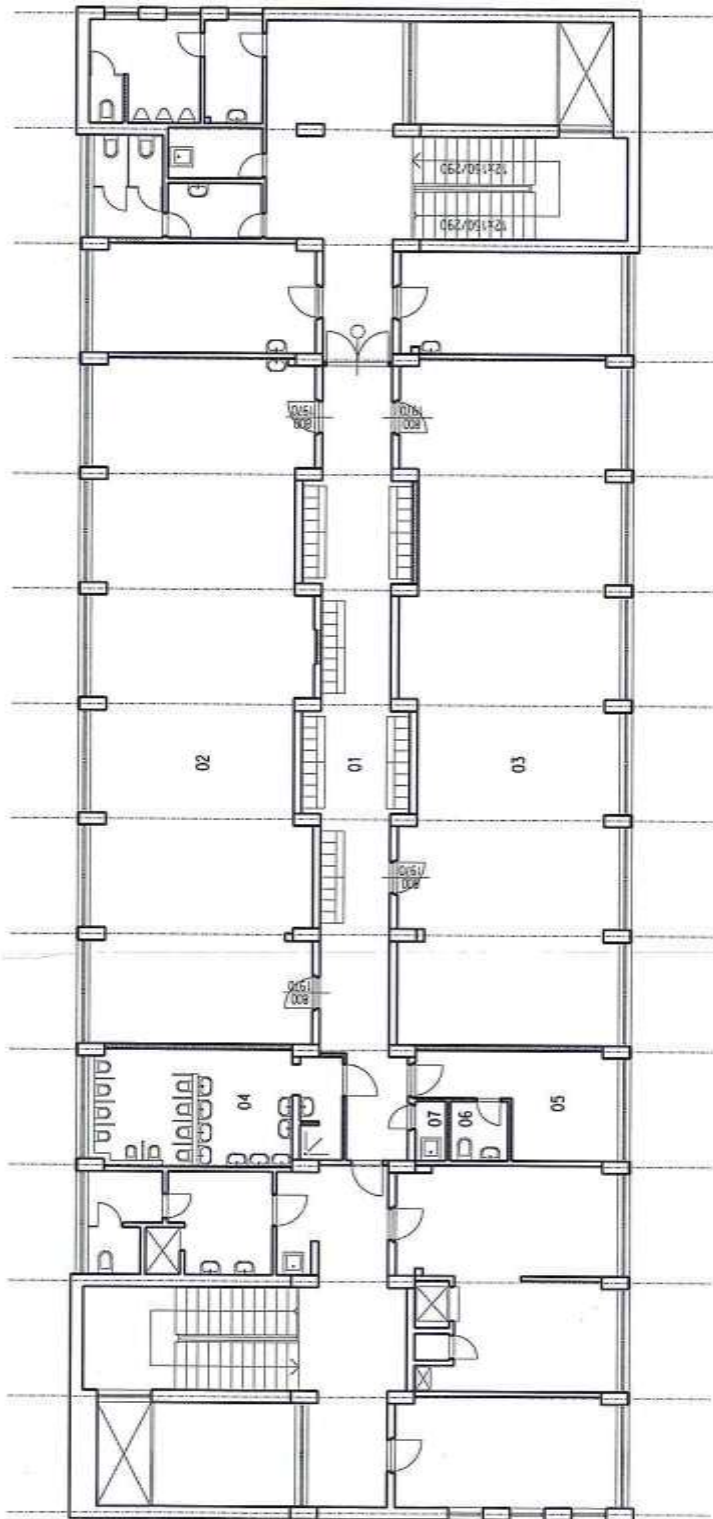
ČÍSLO	NÁZOV MESTNOSTI	PLOCHA
01	SCHODISKO	16,30 m ²
02	CHODBA	20,20 m ²
03	PREDŠKOLNÁ DEVIČIA	8,50 m ²
04	PREDŠKOLNÁ OLIPOVÁ	11,70 m ²
05	UPRAVDVACIA KOMORA	2,90 m ²
06	CHODBA	48,15 m ²
07	KABINET	16,35 m ²
08	DRUŽINA	32,95 m ²
09	DRUŽINA	48,50 m ²
10	DRUŽINA	32,95 m ²
11	DRUŽINA	48,50 m ²
12	KLEBOVIA	66,30 m ²
13	KABINET	15,45 m ²
	ODBYTKOVÁ PLOCHA SO SPICOU	309,15 m ²

LEGENDA MATERIÁLOV

- ☐ PŮVODNÉ MURIVO TELOPANELY, PRIEKTY COM
- ▨ VYBĚRAŤ VÝZNAČENÉ MUROVANÉ KONSTRUKCE
- ⊙ VYBĚRAŤ VÝZNAČENÉ VÝPLNE OTVOROV
- ✕ VYBĚRAŤ VÝZNAČENÉ KONSTRUKCE A ZARIADOVACIE PREDMETY

AUTOR		ARCHITEKTÓVKA	AUT
VEDÚCI:	ING. ARCH. MARIUS LUKVICH	ATELIER	
ZODP. PRÁČ:	ING. ARCH. MARIUS LUKVICH		ING. ARCH. MARIUS LUKVICH 976 JH KOROVY 03
VYPRACOVÁV:	ING. ARCH. MARIUS LUKVICH		AUTOMATIZOVANÝ ARCHITEKT GIBS SA
KVETISTI:	CHRÉNYĀ JANA EVANGELIČKA ČERNÁ, A. V. ŽUBEK		OSLOV. DR. Z. ŽILKA, ŽILKA JJ TEL: 090 56089, j.mech@vse.cz
NÁZOV:	STAVEBNÉ ÚPRAVY DRUŽINY ZŠ HLINY VIL. NA DVOJTRIEDNU MATERSKÚ ŠKOLU	STUPŇ:	PROJEKT STAVBY
MESTO:	ZÁKLADNÁ ŠKOLA LEHURDIA ZA ŽILINOU - HLINY VIL.	MEŠTAK:	11108
OBŠAH:	PODORBY, Z.N.P. (POSCHODIE) - EXISTUJÚCI STAV BURACIE PRÁČE	FORMÁT:	A4
		DÁTUM:	11/2013
		PROFESIA:	ARCH.
		ČÍSLO:	01
		ZČ.	

PRÍLOHA č. 2



ZOZNAM MIESTNOSTI

ČÍSL.	NÁZOV MIESTNOSTI	POCICH
01	CHODBA + ŠATĽA	42,10 m ²
02	HERNA, SPALŇA	99,70 m ²
03	HERNA, SPALŇA	99,70 m ²
04	RYBNICE PRÍSLUŠENSTVO DETI	17,80 m ²
05	KANCELÁRIA	10,80 m ²
06	WC UČITELKY	2,30 m ²
07	ÚPRAVOVÁ KUCHA	1,20 m ²
	ÚČISTOVÁ PLOCHA ÚS. ŠKOLY	271,60 m ²

LEGENDA MATERIÁLOV

- PŮVODNÉ MURIVO TETILIPANELY, PŘEKÝ ČOV
- NOVÉ PŘEKÝ PŘENÉ PŮBOBETONOVÉ TVAROVKY 16.000/50mm

AUTOR:	ING. JAROSLAV MAROŠ, LIAVČAN	ARCHITEKTURNE ATELIER	AUT
VEDÚCII:	ING. JAROSLAV MAROŠ, LIAVČAN	ING. ARCHIT. MAROŠ, LIAVČAN	ING. ARCHIT. MAROŠ, LIAVČAN, ŠIB
ZOŠP. PROJEKT:	ING. JAROSLAV MAROŠ, LIAVČAN	ING. ARCHIT. MAROŠ, LIAVČAN	ING. ARCHIT. MAROŠ, LIAVČAN, ŠIB
VYPRACOVÁVAL:	ING. JAROSLAV MAROŠ, LIAVČAN	ING. ARCHIT. MAROŠ, LIAVČAN	ING. ARCHIT. MAROŠ, LIAVČAN, ŠIB
INVESTOR:	GRANTY ŽSR, FYZIKÁLNEJ ČERTEJ A. J. ŽILNE	STUPEN: PROJEKT STAVBY	STUPEN: PROJEKT STAVBY
NÁZOV:	STAVEBNÉ ÚPRAVY DRUŽINY ŽS HLINÝ VIL NA DVOJTRIEDNU MATERSKÚ ŠKOLU	MĚRITKO: 1:100	MĚRITKO: 1:100
MESTO:	ZÁKLADNÁ ŠKOLA LEHAROVA 24, ŽILINA - HLINÝ VIL	FORMÁT: 2 A4	FORMÁT: 11/2013
OBDOBÍ:	PŮBORYS 2.NP IPOSCHODIEJ - NAYRHOVANÝ STAV	PROFESIA: ARCH	ČÍSLO: 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 \ 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% 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% 0,00
4	Montáž 11 481,73	11		16	Prevádzkové vplyvy 0,00% 0,00
5	"M" Dodávky 0,00			17	Ostatné 0,00% 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 Kľzavá 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: 5.11.2013

JKSO: 001 21

Kód	Práca	Dodávka	Montáž	Čas celkový	Hodnota celková	Šif celková
1	2	3	4	5	6	7
HSV	Práce a dodávky HSV	136,521	4 548,538	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	1 789,083	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	0,688
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	0,685	0,000
781	Dokončovacie práce a obklady	1 661,632	2 447,583	4 109,215	2,483	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. Prenajíateľ : **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 „prenajíateľ“)

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. Prenajíateľ 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). Prenajíateľ 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 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 208,20 € 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. 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 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 omeškani 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 30.06.2025.**
- 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 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 4.1.
 - 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 nájmom;
 - 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.

- 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 predchádzajúce 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.
- 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 nevyst'ahuje z predmetu nájmu v lehote do 30 dní po ukončení nájmu, nájomca týmto výslovne splnomocňuje prenajímateľa k tomu, aby zabezpečil vyst'ahovanie 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 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