

Nájomná zmluva č. 1/2011

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanovením § 663 a násl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Stredná umelecká škola, Vodárenská 3, 080 01 Prešov**
Štatutárny zástupca: Ing. Katarína Pindešová – riaditeľka školy
IČO: 17078466; DIČ: 2021403021, nie sme platcami DPH
Bankové spojenie: Dexia Banka, č.ú.:8828552100/5600

(ďalej len prenajíateľ)

Nájomca: **Súkromná základná škola s materskou školou pre žiakov s autizmom, Františkánske námestie 2, 080 01 Prešov**
právna forma: nezisková účtovná jednotka registrovaná Ministerstvom školstva SR pod číslom CD-2006-10179/22570-1:096 dňa 21.8.2006
štatutárny zástupca: Mgr. Eva Turáková – riaditeľka školy
IČO: 42037131; DIČ: 2022373067
Bankové spojenie: Volksbank Slovensko, č. ú.: 4340062804/3100

(ďalej len nájomca)

Čl. 2

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je správcom majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) zapísanom v katastrálnom území Prešov na LV č. 6620:
 - stavba s. č. 12591 na parcele č. 4687/3 - internát
 - pozemok p. č. 4687/1 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 11910 m²
2. Prenajíateľ prenajíma:
 - a) **časť nebytových priestorov v budove internátu nachádzajúcich sa na 3., 4., 5., 6., a 7. poschodí budovy.** Poschodia sú identické a jedno poschodie zahŕňa tieto priestory:

- bunka č. 1, 2, 3, 4 - trieda	o výmere	15,75 m ²
- trieda	o výmere	15,75 m ²
- chodbička	o výmere	10,60 m ²
- WC	o výmere	0,80 m ²
- umývarka	o výmere	1,20 m ²
- balkón	o výmere	4,20 m ²
- balkón	o výmere	4,20 m ²

- bunka č. 5	- trieda	o výmere	15,75 m ²
	- trieda	o výmere	15,75 m ²
	- chodbička	o výmere	6,30 m ²
	- WC	o výmere	0,80 m ²
	- umývarka	o výmere	1,20 m ²
	- balkón	o výmere	4,20 m ²
	- balkón	o výmere	4,20 m ²
- bunka č. 6	- trieda	o výmere	15,75 m ²
	- chodbička	o výmere	3,50 m ²
	- WC	o výmere	0,80 m ²
	- umývarka	o výmere	1,20 m ²
	- balkón	o výmere	4,20 m ²
- chodba	o výmere	39,15 m ²	
- schodisko	o výmere	22,75 m ²	

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory o celkovej výmere 1.727,75 m² z toho je 866,25 m² tried a 861,50 m² vedľajších miestností (chodby, WC, umývarky, balkóny, schodiska).

Schému miestností na poschodí tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

b) **časť priľahlého pozemku parc. číslo 4687/1 o výmere 153 m²**, ktorý sa nachádza vedľa budovy a je vyznačený na kópii z katastrálnej mapy v prílohe č.1 zmluvy.

3. V čase podpísania tejto nájomnej zmluvy sú nebytové priestory v stave, ktorý si vyžaduje ich opravu. Nájomca sa pred uzavretím tejto nájomnej zmluvy podrobne oboznámil so stavom nebytových priestorov a vyhlasuje, že ich stav mu je známy a nemá voči nemu žiadne výhrady. Potrebné práce na opravu sa nájomca zaväzuje vykonať z vlastných finančných prostriedkov. Rozsah a výška nákladov na opravu je uvedený v aproximatívnom rozpočte, ktorý tvorí prílohu č. 2.
4. V tejto zmluve sa uplatnil nájom nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý po doporučení komisiou pre správu majetku uznesením č.175/2011 trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov schválilo zastupiteľstvo Prešovského samosprávneho kraja dňa 19.4.2011. Za prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 8 odst. 7 písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK schválených zastupiteľstvom uznesením č. 25A/2010 dňa 2.3.2010 a Dodatku č. 1, ktorým sa menia a dopĺňajú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom PSK schváleného uznesením Zastupiteľstva PSK č. 153/2011 dňa 22.2.2011 považuje:
 - a) Nájomca sa zaväzuje zhodnotiť nehnuteľný majetok, ktorý je v zlom technickom stave, rekonštrukciou na základe prenajímateľom odsúhlasenej projektovej dokumentácie. Skutočne investované náklady na rekonštrukciu, ktoré budú prenajímateľom písomne uznané ako oprávnené, budú odpočítané z dohodnutého nájomného za nájom nebytových priestorov.
 - b) Predmet nájmu je v zlom technickom stave, od roku 2003 nevyužívaný.

Čl. 3 Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nebytové priestory a pozemok nájomcovi za účelom výchovno-vzdelávacej činnosti základnej školy a materskej školy žiakov s autizmom.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len za dohodnutým účelom.

Čl. 4 Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na určitú dobu od účinnosti zmluvy do 31.3.2031.

Čl. 5 Nájomné

Čl. 5a

Nájomné za užívanie nebytových priestorov a úhrada za služby spojených s nájmom

1. **Ročné nájomné za užívanie nebytových priestorov** o celkovej výmere 1.727,75 m² bolo dohodnuté vo výške **15.568,75 €/rok** (slovom: pätnásťtisícpäťstošesťdesiatosem eur sedemdesiatpäť centov) a to:
 - a) nájomné za triedy o celkovej výmere 866,25 m² bolo dohodnuté vo výške 13,00 €/ m²/rok čo činí sumu 11.261,25 €/rok,
 - b) nájomné za vedľajšie priestory (chodby, WC, umývarky, balkóny, schodiska) o celkovej výmere 861,50 m² bolo dohodnuté vo výške 5,00 €/ m²/rok čo činí sumu 4.307,50 €/rok.
2. Ročné nájomné je splatné na základe faktúr vystavených prenajímateľom v pravidelných štvrtročných splátkach štvrtrok vopred na účet prenajímateľa. Prvú platbu za alikvotnú časť štvrtroku v roku 2011 nájomca uhradí do 30 dní od účinnosti zmluvy.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy cien nájmu o ročný inflačný koeficient zverejnený Štatistickým úradom za príslušný rok formou písomného oznámenia zo strany prenajímateľa, nájomca súhlasí s takouto priebežnou úpravou výšky nájomného.
4. V prípade omeškania platieb nájomného a platieb za služby spojených s nájmom je nájomca povinný hradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Zmluvné strany sa ďalej dohodli na **vzájomnom započítaní** nákladov na rekonštrukciu prenajímaných nebytových priestorov, ktoré nájomca zhodnotí a nájmu za užívanie nebytových priestorov maximálne do výšky nákladov z predloženého aproximatívneho rozpočtu, čo činí sumu **149.760,00 €** (slovom: stoštyridsaťdeväťtisícšesťstošesťdesiat eur).
6. Investície nad rámec bodu 5. sú podmienené písomným súhlasom prenajímateľa a vlastníka nehnuteľnosti.

7. V prípade predčasného ukončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu zo strany nájomcu, ktoré nezapríčinil prenajímateľ, nemá nájomca nárok na vrátenie ním investovaných nákladov do predmetu nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu a úplnom vzájomnom započítaní nájomcom vynaložených nákladov, nebude od prenajímateľa požadovať vrátenie vynaložených nákladov, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
9. Výšku a rozsah prevedených prác na zhodnotení majetku je nájomca povinný predkladať prenajímateľovi na základe faktúr za vykonané práce. Poverená osoba – Ing. Vladimír Vaľa, zamestnanec Úradu PSK, tieto skontroluje, zhodnotí oprávnenosť nákladov a odsúhlasí rozsah prevedených prác a až na základe toho, písomne oznámi nájomcovi výšku sumy na vzájomné započítanie. Všetky písomné doklady týkajúce sa rekonštrukcie resp. modernizácie (objednávky, faktúry, dodacie listy, záručné listy, certifikáty a pod.) je nájomca povinný a zaväzuje sa odovzdať prenajímateľovi v jednom vyhotovení. Všetky stanoviská a súhlasy súvisiace s rekonštrukciou objektu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
10. Práce na zhodnotení majetku v rozsahu a vo výške uvedenej v aproximatívnom rozpočte je nájomca povinný vykonať najneskôr do 31.3.2016.
11. V uvedenom nájme nie je zahrnutá platba za služby spojenými s nájmom. Tieto služby (elektrická energia, vykurovanie, vodné a stočné, zrážkové vody, upratovanie a odvoz odpadu a pod.) je nájomca povinný zabezpečiť na svoje meno a uhrádzať na svoje náklady. Služby, ktoré nebude možné zo strany nájomcu zabezpečiť na svoje meno je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom ako refundáciu.

Čl. 5b

Nájomné za užívanie pozemku

1. **Ročné nájomné za užívanie pozemku** o výmere 153 m² bolo dohodnuté vo výške **902,70 €/rok** (deväťstodva eur sedemdesiat centov), čo činí 5,90€/m²/rok.
2. Ročné nájomné za pozemok je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v jednej splátke v mesiaci december za nasledujúci kalendárny rok. Platbu za rok 2011 nájomca uhradí do 15 dní od účinnosti zmluvy.
3. V prípade omeškania platieb nájomného spojených s nájmom je nájomca povinný hradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. 6

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet zmluvy tak, ako je uvedené v článku 2 tejto zmluvy, na základe písomného protokolu podpísaného obidvoma zmluvnými stranami, obsahujúceho dokumentáciu stavu predmetu nájmu pri odovzdaní až po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ (respektíve ním poverená osoba) je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu kontrolovať dodržiavanie podmienok zmluvy.

3. Prenajímateľ zabezpečí poistenie budovy, ktorej časť prenajíma nájomcovi, proti živelným pohromám.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vo vlastníctve alebo držbe nájomcu, vneseného do prenajatých priestorov. Uvedené sa vzťahuje aj na veci klientov, návštevníkov a zamestnancov nájomcu.
5. Prenajímateľ v prípade závažnej poruchy predmetu nájmu poskytne nájomcovi súčinnosť pri jej konečnom odstránení.

Čl. 7

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje ihneď po účinnosti tejto zmluvy vybudovať vlastný vchod do budovy, ktorej časť mu nájomca prenajíma, podľa doloženej projektovej dokumentácie a odsúhlasenej nájomcom.
2. Nájomca je povinný ihneď vykonať práce a opatrenia, ktoré sú spojené so zabezpečením dodávky plynu, elektrickej energie a vodného a stočného, zrážkovej vody na svoje meno a uhrádzať na svoje náklady.
3. Nájomca je povinný ihneď si zabezpečiť samostatné vykurovanie a ohrev teplej vody v prenajatých priestoroch a zároveň zachovať funkčnosť existujúceho vykurovania v priestoroch, ktoré sú v užívaní nájomcu, t.j. prízemnia a 1. poschodia budovy.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu za podmienok stanovených touto zmluvou, obvyklým spôsobom na dohodnutý účel.
5. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídateľnej okolnosti.
6. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v prenajatých priestoroch všetky povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona.
7. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy, ako aj hygienické, bezpečnostné predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia na vlastné náklady.
8. Nájomca si zmluvne zabezpečí odvoz bežného odpadu aj odpadu, na ktorý sa vzťahuje osobitný režim.
9. Nájomca si zabezpečí upratovanie prenajatých nebytových priestorov a údržbu prenajatého pozemku na vlastné náklady, ako aj čistenie prislúchajúcich chodníkov.
10. Nájomca je povinný spoločne užívané priestory schodiska suterénu, prízemnia a 1. poschodia a výťah upratovať, opravovať a udržiavať na svoje náklady. Na prevádzku výťahu je povinný zabezpečovať revízie a opravy na svoje náklady.
11. Nájomca v prípade svojej potreby si zavedenie telefónnych liniek a internetových služieb zabezpečí na vlastné náklady.

12. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť poistenia proti živelným pohromám budovy, ktorej časť prenajíma nájomcovi, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
13. V prípade zmeny doterajšej legislatívy je nájomca povinný uhradiť nájomcovi alikvotnú časť všetkých nákladov súvisiacich s prevádzkou budovy (napr. daň z nehnuteľnosti, daň z príjmu a pod.).
14. Nájomca je povinný na svoje náklady poistiť všetky riziká vyplývajúce z prevádzkovania prenajatých priestorov ako aj vykonávať všetky potrebné zákonné revízie.
15. Nájomca je povinný uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba) minimálne v rozsahu vymedzenom v prílohe nariadenia vlády SR 87/1995 Z.z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
16. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním prenajatého nebytového priestoru.
17. Nájomca nie je oprávnený prenajímať predmet nájmu tretej osobe, prepožičiavať alebo inak s ním obchodovať.
18. Nájomca je oprávnený všetky opravy a stavebné úpravy na predmete nájmu vykonávať len na základe predloženej dokumentácie a písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
19. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu (nebytové priestory), prenajaté nebytové priestory odovzdať prenajímateľovi v stave zohľadňujúc dohodnuté opravy a úpravy a obvyklé opotrebovanie, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. V prípade nájomcovho omeškania s vypratáním predmetu nájmu, je nájomca povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 150,00 € za každý deň omeškania, a to bez ohľadu na to, či predmet nájmu počas tohto omeškania skutočne užíval.
20. Nájomca je oprávnený na prenajatý pozemok umiestniť a zabudovať príslušenstvo detského ihriska a tento pre bezpečnosť oplotiť. Po ukončení nájmu je nájomca povinný tento pozemok vypratať a dať do pôvodného stavu.

Čl. 8

Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah končí:
 - a) Uplynutím doby nájmu.
 - b) Písomnou dohodou zmluvných strán o skončení nájmu.
 - c) Výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
 - d) Výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v § 9, ods.3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
 - e) Odstúpením od zmluvy o nájme v súlade s § 679 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

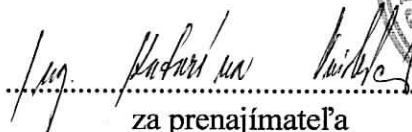
Čl. 9

Závěrečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť a dopĺňať len na základe obojstranného písomného súhlasu zmluvných strán vo forme písomných dodatkov ku zmluve.
3. Prípadné spory medzi zmluvnými stranami z tejto zmluvy sa budú riešiť prednostne dohodou zmluvných strán a ak k tejto dohode nedôjde, je pre spor príslušný súd vecne a miestne príslušný podľa ustanovení Občianskeho súdneho poriadku.
4. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia a dve vyhotovenia pripadnú Úradu PSK.
6. Všetky prílohy k tejto zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto dokumentu.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, záväzne, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
8. Prílohy, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy:
 1. LV č. 6620 k.ú. Prešov, kópia z katastrálnej mapy s vyznačením časti prenajatého pozemku,
 2. aproximatívny rozpočet,
 3. nákres dispozičného riešenia poschodia,
 4. potvrdenie právnej subjektivity nájomcu - zriaďovacia listina,
 5. doklad o zaradení zariadenia do siete školských zariadení SR,
 6. menovací dekrét štatutárneho zástupcu,
 7. Uznesenie zastupiteľstva č. 175/2011 zo dňa 19.4.2011.

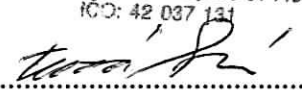
v Prešove, dňa 20.5.2011

v Prešove, dňa 20.5.2011


.....
za prenajímateľa
Ing. Katarína Pindešová
riaditeľka školy



SÚKROMNÁ ZÁKLADNÁ ŠKOLA
S MATERSKOU ŠKOLOU
PRE ŽIAKOV S AUTIZMOM
Františkánske námestie 2, 090 01 Prešov
IČO: 42 037 131


.....
za nájomcu
Mgr. Eva Turáková
riaditeľka školy

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: