

Nájomná zmluva č. NZ: 6/2012

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

Prenajímateľ: 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: Prima Banka Slovensko, a.s. č.ú.:8828552100/5600

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Krajské autistické centrum Prešov, n.o., Vodárenská 3, 080 01
Prešov
právna forma: nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné
služby registrovaná Obvodným úradom Prešov, odborom všeobecnej
vnútornej správy pod číslom 2012/04794/023/Cm dňa 31.05.2012
štatutárny zástupca: Mgr. Eva Turáková – riaditeľka
IČO: 45738556; DIČ: 2023593693

(ďalej len nájomca)

Čl. 2

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) zapísanom v katastrálnom území Prešov na LV č. 6620 ako stavba s. č. 12591 na parcele č. 4687/3 – internát.
2. Prenajímateľ prenajíma **časť nebytových priestorov v budove internátu nachádzajúcich sa na 6. a 7. poschodí budovy.**

Miestnosti na 6. poschodí :

- bunka č. 1, 2, 3, 4 - miestnosť	o výmere	15,75 m ²
- miestnosť	o výmere	15,75 m ²
- chodbička	o výmere	10,60 m ²
- soc. zariadenie	o výmere	2,40 m ²
- balkón	o výmere	4,20 m ²
- balkón	o výmere	4,20 m ²

- bunka č. 5	- miestnosť	o výmere	15,75 m ²
	- miestnosť	o výmere	15,75 m ²
	- chodbička	o výmere	6,30 m ²
	- soc. zariadenie	o výmere	2,40 m ²
	- balkón	o výmere	4,20 m ²
- bunka č. 6	- balkón	o výmere	4,20 m ²
	- miestnosť	o výmere	15,75 m ²
	- chodbička	o výmere	3,50 m ²
	- ekonomat	o výmere	2,40 m ²
	- balkón	o výmere	4,20 m ²
- chodba		o výmere	39,15 m ²
- schodisko		o výmere	22,75 m ²

Miestnosti na 7. poschodí :

- bunka č. 1	- miestnosť	o výmere	15,75 m ²
	- chodbička	o výmere	3,45 m ²
	- soc. zariadenie	o výmere	2,40 m ²
	- balkón	o výmere	4,20 m ²
- bunka č. 2	- miestnosť	o výmere	22,45 m ²
	- miestnosť	o výmere	22,45 m ²
	- miestnosť	o výmere	22,45 m ²
	- balkón	o výmere	4,20 m ²
	- balkón	o výmere	4,20 m ²
- bunka č. 3, 4	- balkón	o výmere	4,20 m ²
	- miestnosť	o výmere	15,75 m ²
	- miestnosť	o výmere	15,75 m ²
	- chodbička	o výmere	10,60 m ²
	- soc. zariadenie	o výmere	2,40 m ²
	- balkón	o výmere	4,20 m ²
- bunka č. 5	- balkón	o výmere	4,20 m ²
	- miestnosť	o výmere	15,75 m ²
	- miestnosť	o výmere	15,75 m ²
	- chodbička	o výmere	6,30 m ²
	- soc. zariadenie	o výmere	2,40 m ²
- bunka č. 6	- balkón	o výmere	4,20 m ²
	- balkón	o výmere	4,20 m ²
	- miestnosť	o výmere	15,75 m ²
	- chodbička	o výmere	3,50 m ²
	- kotolňa	o výmere	2,40 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 695,85 m² z toho je 366,60 m² obytných miestností a 329,25 m² vedľajších miestností (chodby, sociálne zariadenie, ekonomat, kotolňa, balkóny, schodiska). Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ný majetok nájomcu.

Schému miestností na poschodí tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

3. V čase podpísania tejto nájomnej zmluvy sú nebytové priestory v stave po rekonštrukcii, vhodné na poskytovanie služieb spojených s predmetom činnosti nájomcu. 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.
4. V tejto zmluve sa uplatnil nájom nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý po doporučení komisiou pre správu majetku uznesením č.405/2012 trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov schválilo zastupiteľstvo Prešovského samosprávneho kraja dňa 23.10.2012 na 20. zasadnutí. 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: Prenájom nehnuteľného majetku neziskovej organizácii poskytujúcej všeobecne prospešné služby v oblasti sociálnych služieb a humanitárnej starostlivosti u populácie postihnutej autizmom, ktorej spoluzakladateľom je Prešovský samosprávny kraj.

Čl. 3 Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nebytové priestory nájomcovi za účelom prevádzky neziskovej organizácie a pre potrebu zabezpečenia týždennej pobytovej formy pre klientov s autizmom v rámci poskytovania sociálnych služieb. 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 za užívanie nebytových priestorov a úhrada za služby spojených s nájmom

1. **Ročné nájomné za užívanie nebytových priestorov** o celkovej výmere 695,85 m² bolo dohodnuté v súlade s Uznesením zastupiteľstva č. 405/2012 zo dňa 23.10.2012 vo výške **1,00 €/rok** (slovom: jedno euro).
2. Ročné nájomné je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vopred, v mesiaci december predchádzajúceho roka na účet prenajímateľa. Prvú platbu za časť roku 2012 nájomca uhradí do 30 dní od účinnosti zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 1€/ročne aj za každú začatú časť roka.

3. Prenajímateľ je oprávnený na úpravu 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. 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. 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 je povinný ihneď bez zbytočného odkladu 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.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu za podmienok stanovených touto zmluvou, obvyklým spôsobom na dohodnutý účel.
3. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídateľnej okolnosti.
4. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi 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.

5. 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.
6. Nájomca si zmluvne zabezpečí odvoz bežného odpadu aj odpadu, na ktorý sa vzťahuje osobitný režim.
7. Nájomca si zabezpečí upratovanie prenajatých nebytových priestorov na vlastné náklady.
8. Nájomca je povinný podieľať sa alikvotne svojimi nákladmi pri upratovaní, opravovaní a udržiavaní spoločne užívaných priestorov schodiska, suterénu a prevádzky výtahu - revízie a opravy.
9. Nájomca v prípade svojej potreby si zavedenie telefónnych liniek a internetových služieb zabezpečí na vlastné náklady.
10. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť poistenia proti živelným pohromám budovy, ktorej časť prenajíma nájomcovi, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
11. 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.).
12. Nájomca je povinný na svoje náklady poistiť všetky riziká vyplývajúce z prevádzkovania prenajatých priestorov ako aj vykonávať všetky potrebné zákonné revízie.
13. 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 v platnom znení.
14. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním prenajatého nebytového priestoru.
15. Nájomca nie je oprávnený prenajímať predmet nájmu tretej osobe, prepožičiavať alebo inak s ním obchodovať.
16. 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.
17. 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.

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

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však 1.11.2012.
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 prípadnú 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,
 2. nákres dispozičného riešenia poschodí,
 3. Rozhodnutie ObÚ – OVšVS Prešov ,
 4. Uznesenie zastupiteľstva č.405/2012 zo dňa 23.10.2012

v Prešove, dňa

v Prešove, dňa

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

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

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: