

Nájomná zmluva č. 1/2015

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: Štátna pokladnica,
č.ú.: SK64 5600 0000 0088 2855 2100

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **Súkromná praktická škola, Družstevná 40/7173, 080 01 Prešov**
právna forma: nezisková účtovná jednotka registrovaná Ministerstvom
školsťva SR pod číslom 2015-4612/646:1-100B dňa 14.01.2015
štatutárny zástupca: Mgr. Eva Turáková – riaditeľka
IČO: 42419034; DIČ: 2120000938

(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– internát na parcele č. 4687/3. Prenajímateľ je oprávnený v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien a predpisov a „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK“ v platnom znení (ďalej len Zásady hospodárenia) prenajať predmet nájmu nájomcovi.

2. Prenajímateľ prenajíma časť nebytových priestorov v budove internátu nachádzajúcich sa na prízemí budovy.

Miestnosti :

miestnosť č. 1, a č. 4 :	(6,50 m x 3,45 m x 2)	= 44,85 m ²
miestnosť č. 2 a č. 3:	(4,40 m x 3,45 m x 2)	= 30,36 m ²
sociálne zariadenie:	(2,00 m x 1,35 m)	= 2,70 m ²
sklad:	(2,00 m x 3,45 m)	= 6,90 m ²
chodba:	(1,80 m x 2,00 m)	= 3,60 m ²
balkón č. 1, č.2, č.3,č.4:	(1,30 m x 3,45 m x 4)	= 17,94 m ²

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory o celkovej výmere 106,35 m² z toho je 75,21 m² hlavných miestností (triedy a kancelárie) a 31,14 m² ostatných miestností (chodba, sociálne zariadenie, balkóny). Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ný majetok nájomcu. Náskres dispozičného riešenia miestností tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

3. V čase podpísania tejto nájomnej zmluvy sú nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie, 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. Fotodokumentácia stavu nebytových priestorov tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
4. V tejto zmluve sa uplatnil nájom nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý po doporučení komisiou pre správu majetku uznesením č.182/2015 trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov schválilo zastupiteľstvo Prešovského samosprávneho kraja dňa 21. apríla 2015 na 10. zasadnutí. Za prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9 odst. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov považuje:
- Nehnutel'ný majetok bude využívaný na výchovno-vzdelávacie účely pre žiakov s autizmom po ukončení povinnej školskej dochádzky nadväzujúce na vzdelávanie a ďalšie všeobecne prospešné služby poskytované v objekte klientom postihnutých autizmom.

Čl. 3

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nebytové priestory nájomcovi za účelom poskytovania výchovno-vzdelávacej činnosti pre žiakov s diagnózou autizmus po ukončení povinnej školskej dochádzky nadväzujúce na vzdelávanie a ďalšie všeobecne prospešné služby poskytované v objekte klientom postihnutých autizmom.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len za dohodnutým účelom.

Čl. 4

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na určitú dobu** odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, najskôr od 1.9.2015 **do 31.3.2031**.

Čl. 5

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

1. **Ročné nájomné za užívanie nebytových priestorov** o celkovej výmere 106,35 m² bolo dohodnuté v súlade s Uznesením zastupiteľstva č. 182/2015 zo dňa 21. apríla 2015 vo výške **1.237,25 €/rok** (slovom: tisícdvostotridsaťsedem eur dvadsaťpäť centov) a to:
 - a) nájomné za hlavné miestnosti (triedy a kancelárie) o celkovej výmere 75,21 m² bolo dohodnuté vo výške 14,19 €/ m² /rok čo činí sumu 1.067,23 €,
 - b) nájomné za ostatné miestnosti (chodba, sociálne zariadenie, balkóny) o celkovej výmere 31,14 m² bolo dohodnuté vo výške 5,46 €/ m² /rok čo činí sumu 170,02 €.
2. Ročné nájomné je splatné na základe faktúr vystavených prenajímateľom v pravidelných štvrtročných splátkach, štvrťrok vopred na účet prenajímateľa. Prvú platbu za alikvotnú časť štvrťroku 2015 nájomca uhradí do 30 dní od účinnosti zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený v súlade s platnými Zásadami hospodárenia upraviť cenu 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 nájomom je nájomca povinný uhradiť 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 spojené s nájomom. 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 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 01.09.2015.
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 podpísom 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. náčrt dispozičného riešenia,
3. fotodokumentácia,
4. Uznesenie zastupiteľstva č.182/2015 zo dňa 21.apríla 2015
5. Zriaďovacie listiny nájomcu

V Prešove, dňa 30. 6. 2015

V Prešove, dňa 30. 6. 2015

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

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

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: