

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších
predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho
kraja v platnom znení

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Stredná odborná škola (ďalej len SOŠ)
IČO: 00398861, nie je plátcom DPH
So sídlom: Hlavná 6, 091 01 Stropkov
Štatutárny orgán: Ing. Daniel Soóš – riaditeľ SOŠ
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, pobočka Prešov
Číslo účtu: 8828405100/5600

a

Nájomca: Súkromné odborné učilište (ďalej len SOU)
IČO: 42227445
So sídlom: Hlavná 6, 091 01 Stropkov
Štatutárny orgán: Ing. Marián Hybel', zriaďovateľ SOU
Registrácia: Ministerstvo školstva Slovenskej republiky
pod číslom MŠ SR-6997/2010-917
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s., pobočka Stropkov
Číslo účtu: 2773173754 /0200

Čl. II.
Predmet zmluvy

- 1) Prenajímateľ je podľa listu vlastníctva správcom nehnuteľností nachádzajúcich sa na ul. Hlavnej č. 6 v Stropkove, ktorých výlučným vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj, Nám. mieru 2, Prešov (ďalej len PSK). Prenajímateľ v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK prenajíma nájomcovi nebytové priestory v nehnuteľnosti na ul. Hlavná 6 v Stropkove, v budove súp. č. 6, na parcele KNC 699/1, evidovanej na liste vlastníctva č. 57 k.ú. Stropkov.
- 2) Prenajímateľ poskytuje do nájmu nájomcovi v prenajatých nehnuteľnostiach nebytové priestory o výmere 120 m² a tento ich prijíma a zaväzuje sa prenajaté priestory užívať za účelom vzdelávacej činnosti. Predmetom nájmu sú nebytové priestory (4 učebne) o celkovej výmere 100 m² a alikvotná časť spoločných priestorov (sociálne zariadenia, vchod, schodište) o výmere 20m². Schematický náčrt prenajatých priestorov tvorí prílohu tejto zmluvy.
Predmetom nájmu nie je žiadny hnutelný majetok.

Čl. III.
Doba nájmu

- 1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.09.2013.

- 2) V Zmysle § 10 zákona NR SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu neurčitú bez udania dôvodu.
- 3) Nájomný vzťah možno tiež kedykoľvek ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
- 4) Výpovedná lehota tejto nájomnej zmluvy je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 5) Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy okamžite, bez výpovednej doby, ak premet zmluvy nájomca užíva v rozpore s dohodnutým účelom, ak si nájomca neplní povinnosti spojené s úhradami nájmu a prevádzkových nákladov, alebo činnosť bola zrušená rozhodnutím PSK.

Čl. IV.

Nájomné a úhrada za služby

- 1) Výška nájomného je určená v zmysle § 11 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom a úhradách za poskytované služby za užívanie priestorov predmetu nájmu takto:
 - a) Nájomné za jeden meter štvorcový je 10 € ročne, čo predstavuje výšku 1200,- €/ročne (slovom jedentisícdivesto €)
 - b) Úhradu za služby spojené s nájmom (teplo, elektrická energia, vodné, stočné, zrážkové vody, upratovanie, odpad) sa bude prenajímateľ každoročne upresňovať osobitným dodatkom na základe skutočnosti minulého roka vo výške 20 % z celkových nákladov na prevádzku školy.
Pre školský rok 2013/2014 t.j. od 1.9.2013 do 31.8.2014 úhrada za služby je dohodnutá vo výške 10 800,- € (slovom desaťtisícosemsto €).
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať nájomné a úhrady za poskytované služby mesačne vopred najneskôr do 10. dňa v mesiaci na účet č. 8828405100/5600 vedený v Prima banke Slovensko, a.s, pobočka Prešov v celkovej čiastke 1000 € /slovom jedentisíc €/ mesačne na základe tejto zmluvy.
- 3) Úprava výšky platieb za nájom je každoročne závislá od miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť nájomné na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi v závislosti od úrovne inflácie a to jedenkrát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom, a to od 1.1. nasledujúceho roka. Prvá úprava platieb bude realizovaná v roku 2014, nájomné bude doúčtované na základe fakturácie.
- 4) V prípade omeškania platby nájomného je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 5) Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi uhradí do 15 dní odo dňa doručenia faktúry sumu rovnajúcu sa alikvotnej čiastke dane z nehnuteľnosti pripadajúcu na užívané priestory ak táto bude od správcu dane požadovaná a to podľa určenia príslušného správcu dane.

Čl. V.

Ďalšie dojednania

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca je oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu.
- 2) Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- 3) Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len v dohodnutom rozsahu, prenechať ho alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu alebo výpožičky môže len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 4) Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu. Stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov môže nájomca s písomným súhlasom prenajímateľa realizovať na vlastné náklady.
- 5) Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení. Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
- 6) Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca nainštaloval (po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe inštalácie) označenie nájomcu podľa jeho potrieb na jeho náklady, zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť.
- 7) Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nerušený výkon práv a povinností spojených s predmetom nájmu.
- 8) Nájomca sa zaväzuje, že finančné prostriedky vložené na zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov, si nebude po ukončení nájmu uplatňovať voči prenajímateľovi.
- 9) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré by mu vznikli v súvislosti s udržiavaním priestorov podľa tejto zmluvy na stavebnej časti objektu (vrátane poškodenia a rozbitia okien) a jeho vnútornom vybavení. Zodpovedá aj za škody, ktoré by prenajímateľovi vznikli v súvislosti s užívaním priestorov podľa tejto zmluvy v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa zdržiavajú v budove za účelom návštevy priestorov užívaných nájomcom.
- 10) Nájomca umožní vstup oprávneným osobám zastupujúcich prenajímateľa ako aj ďalších kontrolných orgánov sprevádzajúcich prenajímateľa.
- 11) Nájomca je oprávnený zabezpečiť si na svoje náklady poistenie prenajatého majetku, svojich vnesených vecí, napr. vybavenie a zariadenia a pod., príp. poistiť zariadenie proti krádeži a živelné udalosti, ako aj poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou.

- 12) Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov.

Čl. IV. Záverečné ustanovenia

- 1) Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomné nezrovnalosti riešiť zmierlivo.
- 2) Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky (mimo úpravy nájomného o mieru inflácie) musia byť vykonané vo forme písomného Dodatku k zmluve.
- 3) Všetky ostatné právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou výslovne upravené sa správajú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a subsidiárne Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 4) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení dostanú obidve zmluvné strany, t.j. prenajímateľ a nájomca a dve vyhotovenia tejto zmluvy dostane zriaďovateľ prenajímateľa - Prešovský samosprávny kraj.
- 5) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
- 6) Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, že vyjadruje ich slobodnú a skutočnú vôľu, túto po prečítaní aj vlastnoručne podpisujú.

Stropkov, 30.8.2013

Prenajímateľ:
Ing. Daniel Sooš
riadiť školy

Nájomca:
Ing. Marián Hybeľ
zriaďovateľ školy

Prílohy:

- schematický náčrt prenajatého priestoru
- kópia listu vlastníctva
- Rozhodnutie o zaradení do siete škôl a školských zariadení nájomcu zo dňa 17.6.2010

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: