

Z M L U V A

o podnájme nebytových priestorov

(uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. a súvisiacich právnych predpisov)
č. 01/2012

1. **Základná škola s materskou školou**
Školská 267, 059 52 Veľká Lomnica
IČO : **37874225**
Bankové spojenie : **UniCreditBank Poprad**
Číslo účtu: **6619539015/1111**
e-mail: **skola@zsvlomnica.edu.sk**
zriaďovateľ: **Obec Veľká Lomnica, Tatranská 175/23, 059 52 Veľká Lomnica**
Štatutárny zástupca: **Mgr. Peter Duda, starosta obce**

ďalej ako „**nájomca**“

a

2. **Spojená škola vo Veľkej Lomnici**
Železničná 115/27, 059 52 Veľká Lomnica,
organizačné zložky :
- Odborné učilište, Železničná 115, Veľká Lomnica,
- Špeciálna základná škola, Železničná 115, Veľká Lomnica, zriadená 01.01.2008
IČO : 42079209
Zriaďovateľ: **Krajský školský úrad Prešov**
Štatutárny zástupca: **PaedDr. Alena Troppová, riaditeľka a štatutár školy**
Zriadená rozhodnutím č. RD/2007/00592-9 zo dňa 26.10.2007 v znení dodatku č. 1 č. RD/2010/00271-5 zo dňa 25.01.2010.

ďalej ako „**podnájomca**“

ktorí po prehlásení, že sú spôsobilí na právne úkony a oprávnení nakladať s predmetom zmluvy uzavreli nasledovnú **zmluvu o podnájme nebytových priestorov**.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

I.

Obec Veľká Lomnica je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 1, katastrálne územie Veľká Lomnica, okres Kežmarok, a to : budova ZŠ s materskou školou a školskou jedálňou súpisné číslo 115, postavená na pozemku C-KN, parc. číslo 3018/4 ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 1177 m² a pozemku C-KN, parc. číslo 3018/10 ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 9040 m².

II.

Obec Veľká Lomnica zverila vyššie uvedené nehnuteľnosti do správy Základnej školy s materskou školou, Školská 267, Veľká Lomnica počnúc dňom 01.09.2009, o čom svedčí Čestné prehlásenie starostu Mgr. Petra Dudu - štatutárneho zástupcu Obce Veľká Lomnica, zo dňa 19.04.2012, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1. Predmetným čestným vyhlásením udelila Obec Veľká Lomnica ako vlastník predmetných nehnuteľností zároveň súhlas na uzatvorenie podnájomnej zmluvy medzi Spojenou školou vo Veľkej Lomnici, Železničná 115/27, Veľká Lomnica a Základnou školou s materskou školou, Školská 267, Veľká Lomnica. Prílohu č. 2, ako neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, tvorí Splnomocnenie starostu obce Mgr. Petra Dudu –

štatutárneho zástupcu Obce Veľká Lomnica, ktorý splnomocňuje k podpisu Zmluvy o podnájme nebytových priestorov riaditeľa Základnej školy s materskou školou vo Veľkej Lomnici, Mgr. Ladislava Husára.

PREDMET PODNÁJMU

III.

Predmetom podnájmu sú nebytové priestory spolu s príslušenstvom v predmetnej nehnuteľnosti a to:

- a) časť prízemí a poschodia budovy so samostatným vchodom o ploche na prízemí 395 m² v členení na triedy, sociálne zariadenia, sklady odborné učebne, zborovňa, šatne, chodby a dielňa a na poschodí budovy o ploche 131 m² v členení na triedy, počítačová učebňa, kuchynka, administratívne miestnosti a sociálne zariadenia t.j. spolu prenajatá plocha nebytových priestorov 526 m²,
- b) časť pozemku parc. číslo 3018/10 o výmere 3.000 m² ako ihrisko, ktoré nájomca týmto prenajíma podnájmcovi.

ÚČEL PODNÁJMU

IV.

Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu, uvedený v bode III. tejto zmluvy, na účely prevádzkovania Spojenej školy vo Veľkej Lomnici a jej organizačnej súčasti – Špeciálnej základnej školy a odborného učilišťa podľa Rozhodnutia o zriadení školy č. RD/2007/00592-9 zo dňa 26.10.2007 v znení dodatku č. 1 č. RD/2010/00271-5 zo dňa 25.1.2010.

V.

Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca je oprávnený na zmenu dohodnutého využitia predmetu podnájmu, uvedeného v bode III. tejto zmluvy, iba na základe dodatku k tejto zmluve.

DOBA PODNÁJMU

VI.

Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2012 do 30.06.2021.

VII.

Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí doby podnájmu, uvedenej v bode VI. tejto zmluvy, má podnájomca prednostné právo na predĺženie podnájomnej zmluvy, v prípade, že podnájomca prejaví záujem a písomne požiada nájomcu o predĺženie podnájomnej zmluvy najneskôr 30 dní pred uplynutím doby podnájmu dohodnutej v bode VI. tejto zmluvy, a to v prípade, že podnájomca bude akceptovať podmienky podnájomného vzťahu, ktoré určí nájomca.

CENA PODNÁJMU

VIII.

8.1 Zmluvné strany sa dohodli na celkovej výške ceny podnájmu za nehnuteľnosti, uvedené v bode III. tejto zmluvy, ktorú bude podnájomca platiť nájomcovi za prenajaté priestory, a to v roku **2012:**

- a) v sume **6,64 EUR/m² t.j. 3 492,64 EUR (spolu tritisícštyristodevät'desiatdva eur a šesťdesiatštyricentov) ročne** za nebytové priestory, uvedené v bode III. písmeno a) tejto zmluvy, t. j. vo výške **873,16 EUR štvrťročne**,

- b) v sume **0,03 EUR/m2 t.j. 90 EUR (spolu deväťdesiat eur) ročne** za príľahlý pozemok, uvedený v bode III. písmeno b) tejto zmluvy, t.j. vo výške **22,5 EUR štvrt'ročne**.

8.2 Zmluvné strany sa dohodli na celkovej výške ceny podnájmu za nehnuteľnosti, uvedené v bode III. tejto zmluvy, ktoré bude podnájomca platiť nájomcovi za prenajaté priestory, a to od roku **2013**:

- a) v sume **5 EUR/m2 t.j. 2 630 EUR (spolu dvetisícšesťstotridsať eur) ročne** za nebytové priestory, uvedené v bode III. písmeno a) tejto zmluvy, t. j. vo výške **657,50 EUR štvrt'ročne**,
b) v sume **0,03 EUR/m2 t.j. 90 EUR (spolu deväťdesiat eur) ročne** za príľahlý pozemok, uvedený v bode III. písmeno b) tejto zmluvy, t.j. vo výške **22,5 EUR štvrt'ročne**.

8.3 Výšku nájomného dohodli účastníci s prihliadnutím na dohodnutú dobu podnájmu a v tejto výške sú už zohľadnené náklady podnájomcu podľa čl. XIV. bodu 14.1 a čl. XV.

8.4 V prípade zmeny medziročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR prenajímateľ vyhotoví dodatok k tejto nájomnej zmluve v časti stanovenia výšky nájomného, v ktorom zohľadní mieru inflácie a nájomca sa zaväzuje takúto zmenu nájomnej zmluvy akceptovať.

IX.

Zmluvné strany sa dohodli, že štvrt'ročné nájomné, uvedené v bode VIII. tejto zmluvy, bude platené pravidelne vždy do 10-teho dňa prvého mesiaca nasledujúceho po uplynutí kalendárneho štvrt'roku, a to na základe faktúry – daňového dokladu vystavenom zo strany nájomcu.

X.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné, uvedené v bode VIII. tejto zmluvy, je podnájomca povinný platiť priamo na účet nájomcu, uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania finančnej čiastky na účet nájomcu.

XI.

Služby spojené s podnájomom nebytových priestorov (elektrická energia, plyn, voda, stočné a pod.) nie sú zahrnuté v cene podnájmu a podnájomca je povinný ich hradiť priamo na základe refundácie zo strany nájomcu. Predmetom refundácie je na základe vyúčtovania: za odber plynu vo výške 50 % z celkovej účtovanej sumy, za vodné a stočné vo výške 33 % z celkovej účtovanej sumy a za odber elektriny na základe ročného odpisu merača, ktorý sa nachádza v budove Spojenej školy vo Veľkej Lomnici, a následne vystavenej faktúry zo strany nájomcu.

PRÁVA A POVINNOSTI

XII.

Nájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.

XIII.

Podnájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu podnájmu a prenajíma si ho v takom stave v akom sa tento nachádza v čase uzavretia tejto zmluvy.

XIV.

14.1 Podnájomca sa zaväzuje nevykonávať prestavbu, alebo iné stavebné zásahy do prenajatého objektu okrem zásahov potrebných na prispôsobenie predmetu podnájmu na vykonávanie jeho činnosti v dohodnutom rozsahu s písomným súhlasom nájomcu.

14.2 Akékoľvek náklady vynaložené podnájomcom podľa bodu 14.1, ako aj všetky náklady podľa čl. XV. znáša podnájomca a po uplynutí dohodnutej doby podnájmu podnájomca nebude požadovať náhradu zhodnotenia predmetu podnájmu, okrem prípadu predchádzajúcej písomnej dohody s nájomcom, kedy môžu byť náklady započítané proti splatnému nájomnému.

XV.

Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potreby väčších opráv, či poškodenia, resp. potreby nevyhnutných opráv na prenajaté priestory nájomcovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy, ktoré vykonal podnájomca so súhlasom nájomcu.

XVI.

Podnájomca je povinný po skončení podnájmu vrátiť prenajaté priestory nájomcovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy, ktoré vykonal podnájomca so súhlasom nájomcu.

XVII.

Podnájomca je oprávnený dať predmet podnájmu do podnájmu len s písomným súhlasom nájomcu.

XVIII.

Podnájomca zodpovedá za plnenie povinností v zmysle príslušných právnych predpisov o požiarnej ochrane a BOZP v plnom rozsahu v predmete podnájmu, podľa bodu III. tejto zmluvy.

XIX.

Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť podnájomcovi prístup do prenajatých priestorov.

XX.

Podnájomca je povinný uhradiť škodu na majetku alebo zariadení, ktorú spôsobí sám alebo iné osoby v súvislosti s jeho činnosťou, a to v plnom rozsahu.

SKONČENIE PODNÁJMU

XXI.

Podnájomný vzťah dojednaný na dobu určitú končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

XXII.

Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva môže byť ukončená po vzájomnej dohode zmluvných strán.

XXIII.

23.1 Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu aj v prípade, že podnájomca je v omeškaní s platením nájomného, uvedeného v bode VIII. tejto zmluvy, o viac ako 30 dní odo dňa splatnosti, uvedenom v bode IX. tejto zmluvy alebo v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy. Pre tento prípad si zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu 30 dní, ktorá sa počíta odo dňa doručenia výpovede podnájomcovi s tým, že v prípade pochybností platí, že výpoveď bola doručená do 3 dní od jej odoslania s tým, že plynutie výpovednej doby neskončí pred skončením školského roka.

23.2 Podnájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu v prípade ak nájomca poruší povinnosť vykonať opravy väčšieho rozsahu či poškodenia, resp. nevyhnutných opráv v prípade uplynutia doby dlhšej ako 30 dní odo dňa ich riadneho nahlásenia a za predpokladu, že opravy nevykoná podnájomca na vlastné náklady.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

XXIV.

Zmluvné strany sa dohodli, že meniť alebo dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomného dodatku so súhlasom oboch zmluvných strán.

XXV.

Ustanovenia tejto zmluvy sa vzťahujú rovnako aj na právnych nástupcov zmluvných strán za rovnakých podmienok v tejto zmluve uvedených.

XXVI.

Táto podnájomná zmluva nadobúda účinnosť v deň, nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

XXVII.

V ostatných prípadoch, touto zmluvou neupravených, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona číslo 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších a nadväzujúcich predpisov.

XXVIII.

Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každý má platnosť originálu a každá zo zmluvných strán preberá dva exempláre.

XXIX.

Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že túto uzavreli slobodne, vážne a bez výhrad, táto nie je uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek z nich, túto si prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

Vo Veľkej Lomnici dňa

nájomca

podnájomca