

Z m l u v a

o nájme nebytových priestorov č. 198/2012

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a podľa §§ 663 – 684 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

m e d z i

1. Prenajímateľom: Mesto Stará Ľubovňa

so sídlom: **Obchodná 1, 064 01 Stará Ľubovňa**
v zastúpení: **PaedDr. Michal Biganič, primátor mesta**
IČO: 330 167
Bankové spojenie: VÚB Stará Ľubovňa
10030-12225602/0200

(ďalej len "prenajímateľ")

a

2. Nájomcom: Súkromná stredná odborná škola

so sídlom: **Biela voda č. 2, 060 01 Kežmarok**
v zastúpení: **Mgr. Anna Jurgovianová - štatutárny ZRŠ**

IČO: 42088381
DIČ: 2022889825
Bankové spojenie: Tatra banka
č. ú.: 2621158328/1100

(ďalej len "nájomca")

I.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nasledovné stavby a pozemky:

- **stavba súpisné č. 1648**, postavená na pozemku p. č. KN-C 1729/2
- **stavba súpisné č. 1142**, postavená na pozemku parcela č. KN-C 1728
- **pozemok** parcela č. **KN-C 1728** s výmerou 332 m², zastavané plochy a nádvoría
- **pozemok** parcela č. **KN-C 1729/1** s výmerou 105 m², zastavané plochy a nádvoría
- **pozemok** parcela č. **KN-C 1729/2** s výmerou 139 m², zastavané plochy a nádvoría

nachádzajúce sa v **Starej Ľubovni, v miestnej časti Podšadek**, v k. ú. Stará Ľubovňa, zapísane na Správe katastra v Starej Ľubovni na LV 3696 vo výlučnom vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá do nájmu.

II.

Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté priestory využívať na výchovnovzdelávacie účely pre žiakov stredného školstva, so zameraním na výchovu a vzdelávanie žiakov zo sociálne znevýhodneného prostredia k čomu mu prenajímateľ touto zmluvou dáva **s ú h l a s**.

III.

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **neurčitú s účinnosťou od 01. 09. 2012**.

Nájomná zmluva sa uzatvára na základe **uznesenia č. 212** zo zasadnutia mestského zastupiteľstva č. **VII/2011** v Starej Ľubovni dňa 29. 11. 2011.

IV. Nájomné

1. **Výška nájomného** bola schválená uznesením č. 212 zo zasadnutia mestského zastupiteľstva č. VII/2011 v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v súlade s § 9a, odsek 9, písmeno c) formou **osobitného zreteľa** v sume **3 000,00 EUR ročne** (informatívny prepočet v SKK 90 378,00 Sk) a to nasledovne:

| Druh nájmu | Podlahová | Sadzba v €/mesiac | | Ročné nájomné | |
|--|-----------------------|-------------------|------|-----------------|------------------|
| | plocha/m ² | v EUR | v Sk | v EUR | Sk |
| Konverzný kurz 1 € = 30,1260 Sk | | | | | |
| stavba súp. č. 1648 | | | | | |
| stavba súp. č. 1142 | | | | | |
| pozemky spolu vo výmere | 576,00 | | | | |
| Spolu prenajaté stavby a pozem. | 0,00 | 250,00 | | 3 000,00 | 90 378,00 |

Informatívny prepočet v Sk.

V. Úhrada ostatných služieb spojených s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje platiť náklady súvisiace s užívaním prenajatých nebytových priestorov podľa spotrieb nameraných na jednotlivých meračoch (spotreba elektrickej energie, vodné a stočné, podiel technika PO a iné).

2. Zmluvné strany sa touto zmluvou **dohodli na výške úhrad za odoberané služby**, ktoré sú **dohodnuté na jeden rok vo výške 600,00 € (18 076,00 Sk)**. Prenajímateľ podľa tejto dohody zabezpečí plnenie objednaných služieb spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov v dohodnutom rozsahu v prospech nájomcu.

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

Ročné služby /€ Ročné služby/SKK

| | | |
|---|-----------------|---------------|
| a) elektrina | 420,00 € | 12 653,00 SKK |
| b) osvetlenie spoločných priestorov | 0,00 € | 0,00 SKK |
| c) prenájom elektromera | 0,00 € | 0,00 SKK |
| d) dodávka tepla | 0,00 € | 0,00 SKK |
| e) vodné a stočné | 120,00 € | 3 615,00 SKK |
| f) odvoz TKO (odpad) | 0,00 € | 0,00 SKK |
| g) upratovanie spoločných vonkajších priestorov | 0,00 € | 0,00 SKK |
| h) podiel na zabezpečení technika požiarnej ochrany | 60,00 € | 1 808,00 SKK |
| ch) a iné | 0,00 € | 0,00 SKK |
| Spolu za ostatné služby ročne: | 600,00 € | 18 076,00 SKK |

Informatívny prepočet v Sk.

3. **Celková výška úhrad za užívanie prenajatých priestorov a pozemkov a výška úhrad dohodnutých odoberaných služieb je 3 600,00 € (108 454,00 Sk) ročne.**

4. Úhrady **nájomného a dohodnutých odoberaných služieb** sú splatné **mesačne - vopred a to vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca za príslušný kalendárny mesiac** vo výške **300,00 €** (informatívny prepočet v SKK = ccá 9 038,00 Sk) na účet prenajímateľa, vedený **vo VÚB Stará Eubovňa, č. ú.: 10030-12225602/0200**, s uvedením variabilného symbolu: **1710007602**.

5. Pri nedodržaní termínu splatnosti bude podľa ustanovení Obchodného zákonníka (právnické osoby) a Občianskeho zákonníka (fyzické osoby) účtovaná zmluvná pokuta vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný *vzniknutý rozdiel medzi dohodnutou úhradou a skutočnými nákladmi za odobrané služby*, ktorý vznikol počas roka pri užívaní prenajatých priestorov nájomcom si vzájomne vyúčtujú podľa skutočných odberov.
7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 14 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
8. V prípade, že dôjde v znení zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov k oneskoreniu zverejnenia zmluvy a jej nadobudnutie účinnosti, prenajímateľ má právo na účtovanie nájomného odo dňa začatia užívania predmetných nebytových priestorov v súlade so znením § 451 Občianskeho zákonníka – náhradu nájomného podľa dohodnutých podmienok touto nájomnou zmluvou.

VI.

Technický stav nebytových priestorov

1. Prenajímateľ zabezpečí zmluvné dodávky energií a služieb (dodávka elektrickej energie, vodné a stočné, výkon technika požiarnej ochrany a pod.).
2. Prenajímateľ zabezpečuje revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí.
3. Nájomca zabezpečuje údržbu prenajatých stavieb a pozemkov.
4. Opravy a úpravy účelovej povahy v prenajatých nebytových priestoroch vykonáva nájomca po dohode s prenajímateľom vo vlastnej réžii. Náklady na vzniknuté opravy a úpravy budú uhrádzané zmluvnými stranami podľa vopred dohodnutých podmienok (posúdiť náklady nájomcu a náklady prenajímateľa).

VII.

Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a tiež poisťuje prenajaté stavby a to v rozsahu poisťnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom nasledovne:
 - prípady poškodenia a zničenia nehnuteľného majetku a investícií živelnou udalosťou alebo požiarou udalosťou,
 - prípady poškodenia alebo zničenia veci vodou z vodovodných zariadení.
2. Nájomca je povinný do dvoch pracovných dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poisťnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu, on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania prenajatých nebytových priestorov bez súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca je povinný uhrádzať vo vlastnej réžii náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov, t. j. elektroinštalačný materiál, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľby, oprava podlahových krytín atď.
3. Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí nájomca na vlastné náklady prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území mesta Stará Ľubovňa. Zmluvu, jej kópiu predloží prenajímateľovi do 30 dní od podpísania tejto zmluvy.
4. V zimnom období nájomca zabezpečí vypratanie snehu v šírke chodníka súvisiaceho so vstupom do prenajatých stavieb (VŠZN č. 2 - mesta Stará Ľubovňa).
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu realizovať všetky nevyhnuté opravy na vlastné náklady, prípadne umožniť vykonanie nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla.
6. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumienia prenajímateľom o vzniku havárie v prenajatých nebytových priestoroch umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom vody, elektriny a pod.).
7. Nájomca zodpovedá v rozsahu užívania prenajatých nebytových priestorov a elektrických spotrebičov za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
9. Nájomca je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom podľa čl. II tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok prenajímateľa, ktoré sú záväzné v prevádzke a s ktorými bol nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy oboznámený.
10. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru podľa oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
11. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie so súhlasom prenajímateľa
12. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí prenajatých stavieb a pozemkov alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
13. Podľa § 7 ods. 10 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

14. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
16. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany nájomca ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.

IX. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:
 - dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb., vo výpovednej lehote, ktorá je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Pri oneskorení úhrady nájomného v období troch po sebe nasledujúcich mesiacov bude považovaná za hrubé porušenie podmienok zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený skončiť nájomný vzťah s 30 dňovou výpovednou lehotou.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodol inak.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 30 dní predmet nájmu vypratať a odovzdať kľúče prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.

X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvná strana môže kedykoľvek do uplynutia dohodnutej doby nájmu navrhnúť druhej zmluvnej strane predĺženie platnosti tejto zmluvy, ku ktorej je povinná sa dotknutá strana vyjadriť do 30 kalendárnych dní od doručenia návrhu. Nevyjadrenie sa k návrhu však neznamená, že druhá zmluvná strana súhlasí s predloženým návrhom.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskôr do termínu jej uplynutia.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Zmluva bola vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy dostane prenajímateľ a 2 rovnopisy dostane nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia.

7. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a súvisiacimi právnymi predpismi.
8. Prílohou tejto zmluvy je - výpis uznesenia č.212 mestského zastupiteľstva mesta Stará Ľubovňa č. VII/2011 zo dňa 29. 11. 2011.

Stará Ľubovňa dňa

Kežmarok

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Stará Ľubovňa
PaedDr. Michal Biganič
primátor mesta

Súkromná stredná odborná škola
Mgr. Anna Jurgovianová
štatutárny ZRŠ

7. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a súvisiacimi právnymi predpismi.

8. Prílohou tejto zmluvy je - výpis uznesenia č.212 mestského zastupiteľstva mesta Stará Ľubovňa č. VII/2011 zo dňa 29. 11. 2011.

Stará Ľubovňa dňa 30.8.2012

Kežmarok 27.8.2012

Prenajímateľ:



Mesto Stará Ľubovňa
PaedDr. Michal Biganič
primátor mesta

Nájomca:

Súkromná stredná odborná škola
Bela voda č. 2
064 01 Kežmarok
IČD: 42 088 381

Súkromná stredná odborná škola
Mgr. Anna Jurgovianová
štatutárny ZRS

