

Zmluva o nájme nebytových priestorovč.1/2012

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. a jeho noviel o nájme a podnájme nebytových priestorov

I.

Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: Ing. Hriňová Mariana

Bydlisko: Nemčianska cesta 179/17, 974 01 N e m c e
Rod. Číslo: 625414/7372
Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Zvolen
726 306/ 0900

Bankové spojenie:
Číslo účtu: 0402

„ďalej prenajíateľ“

2. Nájomca: Súkromná stredná umelecká škola

Sídlo: Môťovská cesta 8164, 960 01 Zvolen
Zastúpená: Ing. Hriňovou Marianou, riaditeľkou školy
IČO: 332 86 167 DIČ: 2021700769
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Zvolen Číslo účtu: 401 911 788 /
0900 Zriadenie školy: súhlasom MŠ SR č.215/2006-096 zo dňa 14.11.2003

„ďalej nájomca“

uzatvorili dnešného dňa túto zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov:

II.

Predmet zmluvy

2.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory a pozemky nachádzajúce sa vo Zvolene, na ulici Môťovská cesta 8164. Nehnuteľný majetok sa nachádza v k.ú. Zvolen, zapísaný na liste vlastníctva č. 8112, pozostáva z nasledovných budov:

- budova súp. č. 8165 na parc. č. 2187/14, dielňa praktického vyučovania,
- budova súp. č. 8164 na parc. č. 2187/15, kancelárske priestory, internát, a príslušných pozemkov:
- parcela č. 2187/14 o výmere 288 m² zastavané plochy a nádvorí,
- parcela č.2187/15 o výmere 2161 m² zastavané plochy a nádvorí..

Tento objekt je vo výlučnom vlastníctve prenajíateľa.

2.2. Prenajíateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v rozsahu:

- a) Budova súp. č. 8165 o výmere 280 m², dielňa praktického vyučovania
- b) Budova súp.č. 8164 o výmere 1264 m², kancelárske priestory, internát
- c) Príslušné parcely uvedené na liste vlastníctva podč. 2187/15 o výmere 1619,12 m²
- d) Strecha budovy, súp.č. 8164 na parcele č. 2187/15, k.ú. Zvolen.

2.3. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za odplatu a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť nájomné a hradiť vedľajšie náklady podľa podmienok dohodnutých

v tejto zmluve. Výnimku tvorí prenájom strechy, za ktorú nájomca nájomné neplatí nakoľko využívanie elektrickej energie bude využívať aj prenajímateľ.

2.4. Nájomca uhradí daň z nehnuteľností v zmysle VZN mesta Zvolen v zákone stanovenom termíne.

2.5. Nájomca si sám zabezpečuje a hradí služby spojené s prevádzkovaním, a to:

- vodné a stočné, dodávku elektriny, dodávku tepla a teplej vody, správu a údržbu budov vrátane upratovania a opravy prenajímaných priestorov a zariadení, odvoz bežného komunálneho odpadu a pod.

III.

Účel nájmu

3.1 Vyššie uvedené prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať navýchovno-vzdelávaciu činnosť určenú zriaďovateľovi písomným súhlasom Ministerstva školstva SR zo dňa 14.11.2003 na prevádzkovanie činnosti Súkromnej strednej umeleckej školy.

Prenájom strechy bude nájomca využívať na uloženie 64 ks fotovoltaických panelov FE 240P, ktoré sú ukotvené do krokiev strešnej konštrukcie na výrobu a predaj elektrickej energie.

IV.

Doba nájmu

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť od 1. januára 2013 na dobu **neurčitú**.

4.2 Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu, ak:

- nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné,
- nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
- nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.

4.3 Nájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:

- prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie,
- ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie.

4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie zodpovedajúce dĺžke výpovednej lehoty podľa tejto zmluvy.

- 4.5 Prenajíateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 4.6 Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
- 4.7 Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá šesťmesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

V.

Cena nájmu

- 5.1 Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške:
- 1) 20,- € (slovom: dvadsať eur) za 1 m² prenajatej plochy / ročne za užívanie budov podľa článku II, odst.2.2, písm. a),b).
 - 2) 17,- € (slovom: sedemnášť eur) za 1 m² prenajatej plochy / ročne za užívanie prísluších pozemkov podľa článku II, odst.2.2, písm. c).

Prenajíateľ nehnuteľností nie je platcom DPH.

- 5.2 Cena za nájom /nájomné/ je splatná mesačne a to vopred najneskôr do 20.-teho dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajíateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajíateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. č. ú.0402726306/0900. V ojedinelom prípade môže prenajíateľ žiadať nájomné šesť mesiacov vopred. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie vyššia ako 2 %, má prenajíateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, za ktorý bolo zvýšenie cien oznámené. Prenajíateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.
- 5.4 V prípade omeškania platby nájomného má prenajíateľ právo účtovať nájomcovi poplatok z omeškania platby, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Úhradou poplatku z omeškania nie je dotknuté právo prenajíateľa na náhradu škody.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Prenajímateľ bude predmet nájmu v tomto stave udržiavať.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.
- 6.3 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

VII.

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom v súlade s touto zmluvou.
- 7.2 Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady.
- 7.3 V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci.
- 7.4 Nájomca môže vykonať rekonštrukcie budovy, stavebné úpravy (nadstavby) a opravy prenajatých priestorov so súhlasom prenajímateľa na účely výchovno-vzdelávacieho procesu na vlastné náklady a riziko. Bežné opravy a údržbu vykonáva nájomca na vlastné náklady.
- 7.5 Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie platných právnych predpisov týkajúcich sa BOZP, PO a hygieny.
- 7.6 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať prenajaté priestory do podnájmu ani do faktického užívania tretím osobám.
- 7.7 Nájomca je povinný raz za rok umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu nájmu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 8.3 Po vzájomnej dohode prenajímateľa a nájomcu táto nájomná zmluva ruší a nahrádza doposiaľ platnú Zmluvu o nájme nebytových priestorov uzatvorenú podľa zákona č.116/1990 Z.z. a nasl. zákona o podnájme nebytových priestorov zo dňa 1. januára 2006 vrátane jej dodatkov č.1, č.2, č.3 a č.4.
- 8.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 8.5 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 8.6 Neoddeliteľnými súčasťami zmluvy sú:
Príloha č.1 – pôdorys predmetu nájmu
Príloha č.2 – súpis užívaných miestností v m²
Príloha č. 3 – výpis z listu vlastníctva
- 8.7 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami.
- 8.8 Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch vyhotoveniach.
- 8.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

Vo Zvolene, dňa 31.12.2012

Za prenajímateľa:

Ing. Mariana Hriňová



Za nájomcu:

Ing. Hriňová Mariana, riaditeľka



Ing. Bosáková Alica, zástupca riaditeľa



**SÚKROMNÁ STREDNÁ
UMELECKÁ ŠKOLA**
Môtovska cesta 8164
960 01 Zvolen
IČO: 33 286 167, DIČ: 2021700769