

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
a o nájme súvisiacich pozemkov
medzi

Prenajímateľ: Kongregácia Milosrdných sestier sv. Vincenta - Satmárok

so sídlom: 038 31 Vrúcko č. 195
zastúpenie: Sr. M. Pavla Jana Draganová, provinciálna predstavená
IČO: 00585726
DIČ: 2020598360
IČ DPH: SK2020598360
bankové spojenie: Tatra banka, a.s., pobočka Martin
č. účtu: 2626371523/1100
ako prenajímateľ (*ďalej len prenajímateľ*) na jednej strane

a

Nájomca: Stredná odborná škola, Ul. sv. Michala č. 36, Levice

zastúpenie: Mgr. Zuzana Nemčoková, riaditeľka školy
IČO: 00352098
DIČ: 2021218804
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000307012/8180
ako nájomca (*ďalej len nájomca*) na druhej strane

za týchto podmienok:

I.

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, ktoré sú výlučným vlastníctvom prenajímateľa, zapísané na LV 4560 katastrálne územie Levice, parc.č. 5889 a parc.č. 5890, zastavaná plocha a domy o výmere 2 962 m². (LV č. 4560 tvorí prílohu tejto zmluvy).
2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi a nájomca preberá do nájmu všetky nebytové priestory v stavbe č. súpisné: 2429 na parc. č. 5889 a 5890 o celkovej podlahovej ploche nebytových priestorov 2 283,76 m² a pozemok-dvor o výmere 900 m².

II.

Doba trvania nájmu

Zmluvné strany uzatvárajú nájomnú zmluvu pre ďalšie nájomné obdobie na 10 rokov od 01.01.2012 do 31.12.2021, t.j. na dobu určitú.

III.

Výška nájomného a jeho splatnosť

1. Prenajímateľ prenecháva do prenájmu nájomcovi nebytové priestory popísané v čl. I. tejto zmluvy o celkovej výmere 2 283,76 m². Výšku nájomného za prenájom nebytových priestorov si zmluvné strany dohodli dohodou nasledovne:
 - výška nájomného za nebytové priestory za 1 m² je 9,50 EUR/rok. Ročné nájomné za nebytové priestory je teda 21.695,72 EUR.
 - ročné nájomné za užívanie dvora o výmere 900 m² je 0,10 EUR/m²/rok, t.j. 90,00 EUR ročne.

2. Nájomné za prenájom nebytových priestorov je splatné v dvanástich rovnakých mesačných splátkach a nájomca sa zaväzuje platiť ho k 15. dňu mesiaca bezhotovostným spôsobom na účet prenajímateľa v banke.
3. Výška nájomného bude prehodnotená k 1. 1. 2015 a k 1. 1. 2018.

IV.

Stavebné úpravy nebytových priestorov, zmenu ich spôsobu užívania môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov spojených s vykonaním týchto zmien, môže nájomca od prenajímateľa požadovať len v prípade, že sa prenajímateľ k tomu vopred zaviazal.

V.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v rozsahu uvedenom v tejto zmluve a nájomca po obhliadke tieto priestory preberá v deň uzavretia nájomnej zmluvy. Spolu s nebytovými priestormi prenajímateľ neodovzdáva a nájomca nepreberá do užívania žiadny ďalší majetok vo vlastníctve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ odovzdal v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/90 Zb. nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie.
3. Úpravy, ktoré si budú vyžadovať charakter prevádzkovej činnosti nájomcu si nájomca vykoná na vlastné náklady.
4. Tie úpravy, ktoré budú mať charakter stavebných úprav, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Stavebné úpravy môžu byť vykonané len na základe prenajímateľom vopred odsúhlasenej a stavebným úradom schválenej projektovej dokumentácie. O schválenie dokumentácie v stavebnom konaní o zmene nebytových priestorov stavebnou úpravou sa zaväzuje požiadať stavebný úrad nájomca. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky náklady a škody, ktoré by vznikli, pokiaľ by nájomca nedodrжал ustanovenia tejto zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nesmie užívať nebytové priestory na iné účely, ako sú dohodnuté v tejto zmluve. Nájomca nesmie dať nebytové priestory do podnájmu bez súhlasu vlastníka žiadnej inej osobe.
2. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a prenajímateľom vopred odsúhlasenej a príslušným stavebným úradom schválenej projektovej dokumentácie.
3. Nájomca je povinný znášať všetky náklady spojené s drobnými opravami a obvyklým udržiavaním nebytových priestorov. Drobnými opravami súvisiacimi s užívaním nebytových priestorov sú opravy uvedených miestností, ich príslušenstva a vybavenia ako i výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadení alebo vybavenia (Vyhl. č. 87/95 Zb. v znení neskorších predpisov). Náklady spojené s obvyklým udržiavaním sú tiež náklady za práce, ktoré sa vykonávajú pri dlhšom užívaní (maľovanie, opravy omietok, odhmyzovanie, pastovanie podláh, udržiavanie obloženia stien, opravy a výmeny zámok a nátery § 5 vyhl. č. 87/95 Zb. v platnom znení).

4. Ostatné opravy a náklady na ich vykonanie znáša prenajímateľ. Ostatné opravy budú vykonávané na základe dohody nájomcu a prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu ich vykonanie. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vykonať vopred ohlásenú kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov, a to v pracovnom čase nájomcu a za prítomnosti ním povereného zamestnanca.
6. Nájomca je povinný ihneď po vzniku havárie v nebytových priestoroch vyzosumiť o tom prenajímateľa a umožniť mu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodu el. energie, tepla, vody a pod.). Nájomca je povinný do času príchodu prenajímateľa vykonať všetky opatrenia na zamedzenie vzniku škody a znehodnotenia majetku prenajímateľa.
7. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých nebytových priestorov v plnom rozsahu povinností uložených zákonom o požiarnej ochrane vlastníkovi nebytových priestorov, pričom sa zaväzuje pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo havárie a v realizácii týchto opatrení počas trvania nájmu pokračovať.
8. Nájomca taktiež zodpovedá za bezpečnosť a ochranu pri práci v nebytových priestoroch a na pozemkoch v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. a ostatných právnych predpisov a technických noriem SR.
9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu zavinením nájomcu, aj keď z nedbalosti. Nájomca zabezpečuje po dobu trvania nájmu revízie technických zariadení a archivuje správy o ich výsledku. Po skončení nájmu je nájomca povinný ihneď odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dobe nájmu a riadnemu udržiavaniu obvyklým udržiavaním, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
10. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytových priestorov.

VII. Skončenie nájmu

Nájom nebytových priestorov sa zrušuje a zaniká:

- a) dohodou zmluvných strán, kedykoľvek počas trvania nájmu,
- b) výpoveďou danou prenajímateľom v polročnej výpovednej lehote vzhľadom na školský rok len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/90 Zb.,
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - nájomca o viac ako jednu splátku mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,bez narušenia vyučovacieho procesu, pričom výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- c) výpoveďou danou nájomcom, z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/90 Zb.,

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú je nebytový priestor viazaný,
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/90 Zb., v platnom znení,

pričom výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.


- d) Nájom zaniká aj:
- zánikom predmetu nájmu,
 - zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.
- e) V prípade, že po dobu trvania nájmu dôjde k zmene platnej legislatívy, zaväzujú sa zmluvné strany dodatkom uviesť túto zmluvu do súladu s platnou legislatívou pre nájom nebytových priestorov. V prípade, že by na strane nájomcu nastali také zmeny, ktoré by mali za následok, že dojednaná doba nájmu 10 rokov by na strane nájomcu nebola aktuálna, zaväzujú sa zmluvné strany dodatkom k nájmovej zmluve túto dobu trvania nájmu skrátiť na aktuálnu dĺžku. Potreba skrátenia doby trvania nájmu musí byť nájomcom písomne oznámená prenajímateľovi najmenej 6 mesiacov vopred.

VIII. Záverečné ustanovenia


1. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah tejto zmluvy len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a jej obsah je pre ne zrozumiteľný.
3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dva rovnopisy pre každú zo zmluvných strán.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňom 1.1. 2012.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

Vrúcko
dňa 19.12.2011

Levice
dňa 21.12.2011


Kongregácia Milosrdných sestier
sv. Vincenta - Satmárok

Sr. Pavla Jana Draganová
provinciálna predstavená


Stredná odborná škola Levice
Ul. sv. Michala 36

Mgr. Zuzana Nemčoková
riaditeľka školy



Stredná odborná škola,
Ul. sv. Michala 36, Levice
IČO: 80352050, DIČ: 2021215804