

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení
medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: *Obec Muránska Dlhá Lúka*
So sídlom: Muránska Dlhá Lúka 111, 050 01 Revúca
Zastúpený: p. Ing. Marekom Noskom, starostom

IČO: 00 328 545
IČ DPH: 2020724728
Bankové spojenie: 25126582/0200

(ďalej len „*Prenajímateľ*“)

a

Nájomca: *Súkromná stredná odborná škola*
So sídlom: Železničná 2, 050 01 Revúca
Zastúpený: Mgr. Vladimír Andraščík
IČO: 37998676
DIČ: 2022055002
Bankové spojenie/ABO: VÚB
Číslo účtu: 2047138356/0200

Zaradený : do sietí stredných škôl ustanovenej Ministerstvom školstva SR v súlade s rozhodnutím MŠ SR č. CD – 2008-9894/21123-1:917/ZSŠsd FEVE, s.r.o.

(ďalej len „*Nájomca*“)

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, nachádzajúcich sa v okrese Revúca, obci Muránska Dlhá Lúka, v katastrálnom území Muránska Dlhá Lúka, t.č. zapísaný u Katastrálneho úradu Banská Bystrica, Správa katastra Revúca ako stavby budova, súpisné číslo 111, na parcele č. 47/1 (pre pozemok nezaložený LV) , druh stavby – administratívna budova, a to časť tejto stavby o celkovej výmere podlahovej plochy 463,33 m² a pozostávajúca z priestorov jedálne I o výmere 42,22 m², jedálne II o výmere 58,85 m², predsiene WC o výmere 2,44 m², WC o výmere 2,66 m², kúpeľne o výmere 2,10 m², skladu o výmere 2,56 m², kuchyne o výmere 45,50 m² a chodby o výmere 11 m², vrátane zariadenia prevádzky, pričom presnú špecifikáciu týchto priestorov tvoria prílohy 1 až tejto zmluvy a to:

- po právnej stránke aktuálny výpis z LV č. 958 použiteľný na právne úkony s farebným vyznačením pozemku, na ktorom sa nachádza predmet nájmu (príloha č. 1),
 - po technickej stránke – grafický náčrt pôdorysu predmetu nájmu (príloha č. 2),
 - inventúrny súpis zariadenia prevádzky (príloha č. 3),
- (ďalej len „nebytové priestory“).

2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania nebytové priestory, ktoré sú špecifikované v bode 1. tohto článku, konkrétne nebytové priestory zakreslené v prílohe č. 3, za

účelom ich užívania v zmysle článku II. tejto zmluvy na dobu neurčitú uvedenú v článku III., bod 1. tejto zmluvy. Jedná sa o nebytové priestory vo výmere cca 163,33 m² podlahovej plochy.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory vo výmere 163,33 m² za účelom ich využitia pre prevádzkovanie školskej jedálne a reštaurácie, k čomu je nájomca oprávnený na základe predloženej zriaďovacej listiny.

Článok III. Doba nájmu a jeho skončenie

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od nadobudnutia jej účinnosti (ďalej len „doba nájmu“).

2. Takto dohodnutá doba nájmu sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou účastníkov ku dňu uvedenému v takejto dohode,
- b) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zmluve alebo zo zákona a to momentom doručenia takéhoto odstúpenia druhej zmluvnej strane,
- c) výpoveďou z dôvodov uvedených v bode 4. resp. v bode 5. tohto článku uplynutím výpovednej doby v zmysle bodu 6. tohto článku.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., v znení neskorších predpisov alebo aj bez uvedenia dôvodu.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., v znení neskorších predpisov.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je *tri mesiace* a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok IV. Výška nájomného a nákladov za služby a spôsob ich úhrady

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi od účinnosti tejto zmluvy nájomné mesačne podľa bodu 2. tohto článku. Úhrada ceny bude realizovaná bankovým prevodom, bez preddavkov, vždy po uplynutí príslušného obdobia, ktorého sa platba týka, a to do 14 dní nasledujúceho mesiaca.

Úhradu cien za opakované dodávky tovarov a služieb spojených s užívaním priestorov (spotrebovaná elektrická energia, vodné stočné, odvoz komunálneho odpadu, spoločné prevádzkové náklady) bude nájomca realizovať nasledovne:

Elektrickú energiu, vodu a odvoz komunálneho odpadu, to znamená prevádzkové náklady, bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľom týchto médií na základe stavu samostatných meračov. Náklady na stočné a zrážkové vody sú zahrnuté v cene nájmu dohodnutej v bode 2. tohto článku tejto zmluvy

2. Nájomné za užívanie prenajatých nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona o cenách č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov nasledovne:

0 €/1 m²/rok, t.j. 0 € za rok (slovom: nula eur), t.j. 0 € mesačne bez DPH/+ príslušná DPH.

3. Za deň splnenia peňažného záväzku sa považuje deň pripísania dlžnej sumy z účtu dlžníka v prospech účtu veriteľa.
4. Úhrada záväzkov bude vykonaná v tuzemskej mene – Euro.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže účtovať nájomcovi, v prípade omeškania s úhradou úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne každý rok nájmu k 1. aprílu kalendárneho roka upraviť výšku nájmu na ďalší kalendárny rok o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, vyhlásenú Štatistickým úradom SR, na základe písomného oznámenia nájomcovi.
7. Zmluvné strany postupujú pri usporiadaní svojich daňových povinností podľa právnych predpisov platných v Slovenskej republike s vylúčením možnosti prevzatia daňovej povinnosti za obchodného partnera.
8. Bankové poplatky dlžníka znáša dlžník, bankové poplatky veriteľa znáša veriteľ.
9. Obe zmluvné strany vylučujú postúpenie pohľadávky bez predchádzajúcej písomnej dohody.
10. Prenajímateľ je povinný každú zmenu bankového spojenia oproti uvedenému v záhlaví tejto zmluvy nájomcovi oznámiť najneskôr do 15 dní od realizácie zmeny. V opačnom prípade nájomca nezodpovedá za prípadnú škodu, ktorá môže prenajímateľovi, v dôsledku nesprávne adresovanej úhrady vzniknúť.
11. Nájomca je oprávnený vykonať úhradu splatného nájomného aj v hotovosti, do pokladne prenajímateľa, ktorý o tejto skutočnosti vyhotoví osobitné potvrdenie (príjmový doklad).

Článok V.

Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu dohodnutému v tejto zmluve, tak aby sa nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatých nebytových priestorov,
 - b) v prenajatých nebytových priestoroch vylepovať alebo akýmkoľvek iným spôsobom sprístupňovať reklamné, či iné propagujúce informácie, reklamné tabule a pod., ktoré sa týkajú tretích osôb, len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy v nebytových priestoroch na vlastné náklady, pričom zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom bežná údržba a drobné opravy sa tieto rozumejú v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalej také drobné úpravy, ktoré v jednotlivom prípade nepresahujú sumu 332,- €,
 - d) nedať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky, či užívania tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
Prenajímateľ neodoprie nájomcovi udelenie tohto súhlasu bez vážneho dôvodu.
Pre tieto účely sa “vážnym dôvodom”, pre ktorý prenajímateľ môže odmietnuť svoj súhlas s podnájomom, zmluvnými stranami dohodlo nasledovné:
 1. činnosť zamýšľaného podnájomníka je nezlučiteľná s účelom užívania stavby,
 2. podnikateľské činnosti zamýšľaného podnájomníka sú v rozpore s dobrými mravmi,
 3. ak by prenajatím predmetu nájmu alebo jeho prenechaním do podnájmu bol porušený zákon.

4. ak by prenajímateľovi vznikala užívaním predmetu nájmu podnájomníkom škoda

5. ak je činnosť podnájomníka nezlučiteľná so záujmami prenajímateľa

- e) vykonať zmeny, úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a stavebného úradu,
- f) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- g) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory),
- h) zásahy do elektrického vedenia a iných sieťových rozvodov vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
- i) po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie (nájomcom alebo tretími osobami spôsobené škody sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu),
- j) umožniť prístup prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom kontroly, vykonania nevyhnutných opráv a revízií,
- k) zabezpečiť poistenie vnútorného zariadenia, vecí, ktoré v súvislosti s výkonom svojej činnosti sú v prenajatých priestoroch a ktoré obvykle do prenajatých priestorov vnáša,
- l) udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti hygieny – vykonávať pravidelne upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu,
- m) dodržiavať prevádzkový a havarijný poriadok spracovaný prenajímateľom a nájomcovi preukázateľne odovzdaný, predpisy OBP, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
- n) dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vôd a vodných zdrojov, všeobecne záväzné nariadenia mesta a povinnosti z nich vyplývajúce,
- o) nájomca je povinný vlastné motorové vozidlá vybaviť sanačnými prostriedkami, prevádzkovať ich a udržiavať v takom technickom stave, aby nedochádzalo k úniku ropných látok. V prípade zistenia porušenia tohto záväzku má právo prenajímateľ pozastaviť prevádzku týchto a vykázat ich z priestorov,
- p) nájomca je povinný dodržiavať interné predpisy prenajímateľa z oblasti ochrany životného prostredia, ktoré prenajímateľ nájomcovi poskytne.
- r) nájomca je zodpovedný za znečistenie alebo poškodenie životného prostredia, ku ktorému došlo v súvislosti s vykonávaním prác a služieb v prenajatých priestoroch. Nájomca je povinný odstrániť následky takého znečistenia a poškodenia a nahradiť spôsobené škody. Zároveň znáša všetky sankcie s tým spojené,
- s) za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktorých pôvod je z doby pred vznikom nájmu, nájomca nezodpovedá, ak sa aj prejavia za doby trvania tejto zmluvy,
- t) nájomca je povinný správať sa tak, aby žiadnym spôsobom nezapríčinil vznik požiaru a umožnil prenajímateľovi plniť určené úlohy v oblasti ochrany pred požiarom. V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov nájomca zabezpečuje plnenie úloh v oblasti ochrany pred požiarom v rozsahu :
 - § 4 písm. a), b), c), d), e), g), h), j), n), o)
 - § 4, písm. f) v nadväznosti na § 24 vyhl. č. 121/2002 Z. z. v platnom znení v zmysle ods. 1, písm. a), b), e), g), i), j), k)
 - § 5 písm. b), e), h), i), j).
- u) nájomca je povinný užívať v súlade s platnými právnymi predpismi technické a energetické príslušenstvo objektu

Porušenie ktorejkoľvek z povinností, uvedených v článku V., bod 1., písm. a), b), d), e), h), j), m) p) s) t), u) sa považuje za dôvod, pre ktorý môže prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpiť

2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) protokolárne odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie na účel

- uvedený v článku II., bod 1. tejto zmluvy,
- b) zabezpečiť, aby predmet nájmu, ktorý nájomca užíva, bol v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, neohrozoval bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci zamestnancov nájomcu a ďalších osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu zdržujú v prenajatých priestoroch. Za týmto účelom je povinný vykonávať ich kontrolu, potrebnú údržbu a opravy a vykonávať ďalšie opatrenia v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
 - c) umožniť nájomcovi nerušené užívanie nebytových priestorov,
 - d) zabezpečiť zberné nádoby a nakladanie s komunálnym odpadom v zmysle všeobecného záväzného nariadenia obce
 - e) bezodkladne odstrániť nedostatky predmetu nájmu, ktoré majú potenciál ohroziť bezpečnosť alebo zdravie zamestnancov nájomcu, ktoré boli zistené prenajímateľom, príp. nájomcom a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa
 - f) vykonať všetky potrebné opatrenia, aby predmet nájmu po celý čas jeho užívania mal úroveň zodpovedajúcu požiadavkám platných právnych predpisov
 - h) umožniť nájomcovi v predmete nájmu plniť určené úlohy v oblasti BOZP a ochrany pred požiarmi, poskytne mu potrebné doklady, súčinnosť a pomoc za účelom zabezpečenia úloh v oblasti BOZP a ochrany pred požiarmi nájomcom,
 - i) uhradiť dohodnutú cenu stravnej jednotky pre žiakov MŠ a ZŠ fakturovanú nájomcom vo výške 1,50 €
 - j) uhradiť dohodnutú cenu stravnej jednotky pre zamestnancov obce a pre dôchodcov fakturovanú nájomcom vo výške 2,20 €

Článok VI. Zmeny a úpravy predmetu nájmu

1. Stavebné zmeny alebo úpravy prenajatých nebytových priestorov je nájomca oprávnený vykonať až po ich predchádzajúcom písomnom odsúhlasení prenajímateľom, a to postupom podľa bodu 2. a 3. tohto článku. Hodnotu takto vykonaných zmien alebo úprav je prenajímateľ povinný nájomcovi uhradiť len ak sa k tomu v konkrétnom prípade písomne zaviazal, a to postupom podľa bodu 4. a 5. tohto článku, ak sa účastníci nedohodnú inak. Pri vykonávaní technického zhodnotenia však nesmie dôjsť k zmene účelu prenajatého nebytového priestoru a k zásahu do statickej konštrukcie nehnuteľnosti v ktorej sa prenajaté nebytové priestory nachádzajú.

2. Technické zhodnotenie predmetu nájmu je nájomca oprávnený začať vykonávať výlučne v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a výlučne po predchádzajúcom písomnom schválení spôsobu ich vykonania prenajímateľom.

3. Pri zamýšľanom technickom zhodnotení prenajatých nebytových priestorov podľa bodu 1. tohto článku je nájomca povinný vopred predložiť prenajímateľovi plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy na odsúhlasenie prenajímateľovi.

4. V prípade, ak prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas s vykonaním technického zhodnotenia prenajatých priestorov podľa podmienok upravených touto zmluvou, zmluvné strany sa dohodli, že výdavky na technické zhodnotenie prenajatého majetku uhradené nájomcom odpisuje nájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu trvania nájmu nezvýši vstupnú cenu prenajatého majetku o cenu technického zhodnotenia.

5. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade zániku nájomného vzťahu výpoveďou zo strany prenajímateľa ešte pred uplynutím doby odpisovania technického zhodnotenia, je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi čiastku rovnajúcu sa daňovej zostatkovej cene technického zhodnotenia vyčíslenej k dátumu zániku nájomného vzťahu tých častí, ktoré boli vybudované na náklady nájomcu a zostanú pevne zabudované v predmetnom priestore aj po zániku nájomného vzťahu (nebudú môcť byť zo strany nájomcu demontované a využité v inom prostredí).

Článok VII. Ostatné dojednania

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že za dodržiavanie všeobecných zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj osobitných právnych predpisov t. j. dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov, zodpovedá na vlastné náklady v plnom rozsahu nájomca. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť svojich zamestnancov, iných osôb, ktorým umožní vstup do prenajatých priestorov. Za týmto účelom je povinný v súlade citovaným zákonom vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci zodpovedajúce charakteru prevádzkovej činnosti.

2. Nájomca sa zaväzuje vecné prostriedky požiarnej ochrany, odovzdané prenajíateľom užívať len na účel, na ktorý sú určené a následne si plniť úlohy a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a platných predpisov o ochrane pred požiarmi.

3. Prenajíateľ preukázateľne a neodkladne oboznámi nájomcu so všeobecnými zásadami a pokynmi o ochrane pred požiarmi a bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v priestoroch prenajíateľa a bol upozornený na vyskytujúce sa riziká, nebezpečenstvá a ohrozenia v priestoroch prenajíateľa. Nájomca sa zaväzuje okrem iného oboznámiť svojich zamestnancov aj s právnymi predpismi a so základnými povinnosťami a pokynmi, ktoré je nutné dodržiavať v objektoch a priestoroch prenajíateľa.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná korešpondencia bude posielaná na adresy uvedené v tejto zmluve a v prípade ich zmeny je povinná tá strana, u ktorej zmena nastala o tom písomne druhú zmluvnú stranu informovať. Pre účely tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že v prípade ak adresát doporučenú zásielku v lehote do 10 dní od uloženia na pošte nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia tejto zásielky, aj keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel, alebo zásielku neprevzal, s výnimkou ak dotknutá strana preukáže, že zásielku z vážnych dôvodov nemohla prevziať (napr. vis maior, hospitalizovaná PN a pod).

Článok VIII. Odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi prenajaté nebytové najneskôr do troch (3) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje nebytové priestory od prenajíateľa protokolárne prevziať a po skončení nájmu je povinný protokolárne odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave v akom ich od prenajíateľa prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebenie, ak sa účastníci nedohodnú inak.

3. Omeškanie nájomcu s plnením jeho povinnosti prevziať nebytové priestory odovzdávané prenajíateľom v zmysle bodu 2. tohto článku nemá vplyv na povinnosť nájomcu plniť si všetky ostatné zmluvné povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, ani na povinnosť riadne platiť dohodnuté nájomné.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v zmluve dohodnuté inak, riadia sa vzájomné vzťahy zmluvných strán zákonom č. 116/1990 Zb., Obchodným zákonníkom a Občianskym zákonníkom v znení neskorších právnych predpisov.

2. Túto zmluvu je možné meniť len formou písomných, očíslovaných, obojstranne odsúhlasených, dodatkov.

3. Zmluva nadobúda *platnosť dňom jej podpisu* obidvomi zmluvnými stranami a *účinnosť dňom* 4.4.2011

4. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že sa dohodli na jej obsahu, túto uzatvárajú na základe svojej slobodnej a vážnej vôle, že nekonali v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach v slovenskom jazyku a má 5 očíslovaných príloh, z ktorých po dvoch vyhotoveniach obdrží každá zmluvná strana.

V Muránskej Dlhej Lúke dňa 4.4.2011

V Muránskej Dlhej Lúke dňa 4.4.2011

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....

.....

Prílohy: č. 1 – výpis z LV č. 958
 č. 2 – kópia z katastrálnej mapy
 č. 3 – grafický náčrt pôdorysu predmetu nájmu
 č. 4 – inventúrny súpis zariadenia prevádzky
 č. 5 – zriaďovacia listina nájomcu