

Zmluva č. 249162012 o dlhodobom nájme pozemku školského areálu (ďalej len „Zmluva“)

uzavretá podľa § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení nesk. predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Košice v zastúpení správcom majetku ZŠ Starozagorská 8, Košice, konajúcej prostredníctvom jej riaditeľa PaedDr. Alexandra Suchana na základe Zmluvy o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 24.6.2010

sídlo: Starozagorská č. 8, 040 23 Košice

štatutár: PaedDr. Alexander Suchan, riaditeľ, tel. č.: 055/ 7894 189, e-mail: riaditel@zsstarozagorska.sk

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,

číslo účtu: 0503908002/5600

IČO: 31985921

ďalej len „Prenajímateľ“

a

Nájomca: Súkromná materská škola Starozagorská 8, Košice

sídlo: Starozagorská 8, 040 23 Košice

štatutár: JUDr. Silvia Kalapošová, zriaďovateľka SMS, tel. č. 055/ 6441 701, e-mail: elcagenda@nexta.sk

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.,

číslo účtu: 2628166144/1100

IČO: 45008086

ďalej len „Nájomca“

za nasledovných podmienok:

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom Zmluvy je prenájom pozemku školského areálu nachádzajúci sa v nehnuteľnosti (Základná škola Starozagorská 8 Košice) so súpisným číslom 3104, ktorá sa nachádza v katastrálnom území GRUNT na parcele číslo 3755/76 a je evidovaná Správou katastra Košice na LV. č. 965.
2. Nehnuteľný majetok, ktorý je predmetom nájmu je vo výlučnom vlastníctve mesta Košice, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice.
3. Prenajímateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu uvedený v Čl. II, bod 1. tejto Zmluvy na základe Zmluvy č. 2010000656 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 24.6.2010, s účinnosťou od 1.7.2010.
4. Celková výmera prenajatého pozemku je 150,00 m², medzi traktami „E“ a „F“ nehnuteľnosti Základnej školy Starozagorská 8 Košice.
5. Predmet nájmu je vyznačený v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1., 4. tejto Zmluvy na užívanie v rozsahu uvedenom v Čl. IV. tejto Zmluvy a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi úhrady nájmovného uvedené v Čl. V. tejto Zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajaté priestory užívať na zabezpečenie výchovno-vzdelávacej činnosti pre žiakov materskej školy.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**, a to od 05.11.2012.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu špecifikovaný v Čl. II. bod 1., 4. tejto Zmluvy v pracovné dni týždňa nasledujúcich kalendárnych mesiacov: november, marec, apríl, máj, jún, september a október, a to v čase prevádzky Prenajímateľa.

3. Priemerný počet účastníkov užívania predmetu nájmu: 25.

4. Ustanovenia bodu 2 tohto článku Zmluvy sa nevzťahujú na obdobie školských prázdnin a štátnych sviatkov.

Článok V. Nájomné

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu špecifikovaného v Čl. II. body 1., 4. tejto Zmluvy bolo určené v súlade s ustanovením §8, ods. 1. Pravidiel prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice zo dňa 2.7.2012 v platnom znení, vo výške za: 6€/m²/rok.

2. Výška nájomného za dojednaný rozsah nájmu v školskom roku 2012/2013 predstavuje sumu 375 €.

3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne uhrádzať nájomné mesačne, vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to bankovým prevodom na účet správcu zvereného nehnuteľného majetku mesta Košice vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., číslo účtu: 0503908002/5600, variabilný symbol: 249162012.

4. Výška mesačnej úhrady nájomného za užívanie predmetu nájmu špecifikovaného v Čl. II. bod 1., 4. tejto Zmluvy za obdobie v roku 2012 predstavuje: 75€ a za obdobie roku 2013 a nasledujúcich: 1/12 z 525€, čo predstavuje sumu: 43,75€/mesačne. Výpočet výšky nájomného je špecifikovaný v Prílohe č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny výšky nájomného za prenájom pozemku školského areálu v Pravidlách prenajímania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice v platnom znení, opätovne prejednávajú prípadnú úpravu výšky dohodnutého nájomného.

6. V prípade omeškania platby zaplatí Nájomca Prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., t. j. vo výške o 8 percentuálnych bodov viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

7. V súlade s §3, ods. 4) Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani s pridanej hodnoty v znení neskorších zmien a predpisov, sa Prenajímateľ nepovažuje za zdaniteľnú osobu.

Článok VI. Podmienky nájmu

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájmom vystupuje Nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.

2. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu Nájomcovi odovzdať v dohodnutom čase v stave spôsobilom na riadne užívanie.

3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok v takom stave preberá.
4. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok ZŠ Starozagorská 8 Košice a zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s predmetom nájmu po celú dobu nájmu.
5. Zmeny na predmete nájmu je Nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. V prípadoch kedy Prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených Nájomcom pri tejto zmene.
6. Drobné úpravy a náklady spojené s bežnou údržbou znáša Nájomca. Pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa zmluvné strany budú riadiť Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
7. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu.
8. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktoré vznikli v súvislosti s činnosťou, ktorú vykonáva. Nájomca je povinný takto vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak v lehote primeranej na odstránenie vzniknutej škody nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu škody odstrániť a požadovať od Nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady Prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi.
9. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa a to formou písomného dodatku k Zmluve.
10. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať do nájmu, podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť, v opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.
11. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku Prenajímateľa je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi.
12. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom Prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
13. Nájomca zabezpečuje a plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov v plnom rozsahu a rovnako úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie úloh na ochranu pred požiarimi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
14. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi a vrátiť bezodkladne po skončení nájmu prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na prirodzené opotrebenie.
15. V prípade poškodenia predmetu nájmu Zmluvy, ktoré nie je zavinené Nájomcom a bráni jeho riadnemu užívaniu, nie je Nájomca povinný uhrádzať nájomné až do momentu, kedy Prenajímateľ poškodenie brániace riadnemu užívaniu odstráni. Prenajímateľ je povinný v čo najkratšom čase odstrániť poruchy brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu.
16. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu a Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Prenajímateľa a ostatných nájomcov.
17. V prípade, že nájomca bez súhlasu Prenajímateľa realizuje stavebné úpravy predmetu nájmu, je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť prenajaté priestory na vlastné náklady do pôvodného stavu.
18. Za škody spôsobené v prenajatých priestoroch tretím osobám v plnom rozsahu zodpovedá Nájomca.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

- písomnou dohodou Prenajímateľa a Nájomcu ku ktorémukoľvek dňu;
- písomným odstúpením Prenajímateľa alebo Nájomcu od Zmluvy z dôvodov a v lehote určených v §679 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov;
- odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy podľa Čl. VI. bod 10 tejto Zmluvy, alebo v prípade porušenia zmluvných povinností Nájomcom, ktorým sa Zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi;
- písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu podľa § 677 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, písomnosť sa po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenú, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený za zmluvnú stranu konať, sa o tom nedozvie.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu obchodného mena, sídla, adresy pre doručovanie, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie Zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.

3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka ako aj ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 - Pôdorys školy a špecifikácia predmetu nájmu, zo dňa 29.10.2012.

Príloha č. 2 - Výpočet nájomného na predmet nájmu – pozemok, zo dňa 29.10.2012.

7. Táto Zmluva je v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa - www.zsstarozagorska.sk a nadobudne platnosť dňom podpisu predstaviteľov oboch zmluvných strán. Zverejnenie na webovom sídle Prenajímateľa uskutoční Prenajímateľ v nasledujúci deň po podpise oboma zmluvnými stranami.

8. Zmluva je vyhotovená na piatich stranách formátu A4 v piatich rovnopisoch, z ktorých dve (2) obdrží Nájomca, tri (3) Prenajímateľ, z čoho jedno (1) vyhotovenie obdrží Mesto Košice.

Košice dňa 30.10.2012

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
PaedDr. Alexander Suchan
riaditeľ ZŠ Starozagorská 8 Košice

.....
JUDr. Silvia Kalapošová
zriaďovateľka SMŠ Starozagorská 8 Košice