

Zmluva o prenájme nebytových priestorov č. 2/2015

(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Jazyková škola
Sídlo:	Veľká okružná 24, 010 01 Žilina
Štátny orgán:	v zast. Ing. Katarína Bačinská, riaditeľka školy na základe poverenia
IČO:	00215597
DIČ:	2020671785
Bankové spojenie:	ŠP príjmový účet 07000483331/8180 (nájomné) ŠP výdavkový účet 7000483358/8180 (energie)
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Gymnázium
Sídlo:	Veľká okružná 22, 010 01 Žilina
Štát. orgán/zástup.	Mgr. Adriana Randíková, riaditeľka školy
IČO:	00160890
DIČ:	2021508335
Bankové spojenie: (ďalej len „nájomca“)	Štátna pokladnica, vý [REDACTED]

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy, ktorá sa nachádza v Žiline, ul. Veľká okružná 24. súpisné číslo 1127, postavenej na pozemku parcela č. 1090/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1541 m², v katastrálnom území Žilina a zapísaných Správou katastra v Žiline na liste vlastníctva č. 6478.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo udelenie súhlasu Žilinského samosprávneho kraja, Odboru školstva a športu, na prenájom nehnuteľného majetku č. 3205/2014/OŠaŠ-063 zo dňa 08.08.2014.

Článok II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do prenájmu nebytové priestory - učebne, nachádzajúce sa na parcele uvedenej v článku I. odsek 1 tejto zmluvy o celkovej ploche 277,99 m², a to za nájom 20,- €/1 m²/1 rok. Okrem učební gymnázium využíva chodby a toalety jazykovej školy - plocha spoločne využívaných priestorov je 315,51 m² za sumu prenájmu 10,- €/1 m²/1 rok.

Na základe usmernenia Žilinského samosprávneho kraja (dátum jednania 30.09.2015 ŽSK, prítomní: Ing. Dana Mažgútová, PhD., Mgr. Terézia Martinčeková, Ing. Katarína Bačinská, riaditeľka Jazykovej školy na základe poverenia, Mgr. Adriana Randíková, riaditeľka Gymnázia, Veľká okružná) bola stanovená suma nájmu vo výške 10,- €/1 m²/1rok za učebne a suma 5,- €/1 m²/1rok a spoločné priestory (chodby a toalety). Cena nájmu bude teda predstavovať polovicu z pôvodne vypočítaného nájmu podľa prílohy.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu len za účelom výchovno-vzdelávacieho procesu, tak, ako mu to stanovuje Zriaďovacia listina zo dňa 01.11.2009.

Článok IV. Doba nájmu

Prenájom predmetu zmluvy podľa tejto nájomnej zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.11.2015 do 31.05.2016**. Účinnosť táto zmluva nadobúda podľa článku XI. odsek 4 tejto zmluvy. Gymnázium má prenajaté priestory od 01.09.2015 (zmluva oneskorená kvôli úpravám rozvrhu a dohode o výške nájmu), za mesiace september a október doplatí jazykovej škole sumu za nájom a energie do 15.11.2015.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu v čase začatia nájmu.
2. Nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak predmet nájmu pri skončení nájmu nebude zodpovedať stavu, v akom ho nájomca prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

Článok VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Podľa pôvodnej dohody medzi jazykovou školou a gymnáziom mala byť suma nájomného vo výške **6.534,83 €** za školský rok 2015/2016 (9 mesiacov, do 31.05.2016).

**Na základe usmernenia ŽSK bude táto suma predstavovať polovicu z pôvodne vypočítaného nájmu, t.j. 3.268,80 € za školský rok 2015/2016 (9 mes., do 31.05.2016).
Vid' príloha – tabuľka odporúčaného nájmu od ŽSK.**

2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v sume **3.268,80 €** v mesačných splátkach vo výške **363,20 €** (okrem mesiacov jún, júl a august), a to vždy k 15. dňu v príslušnom mesiaci na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, na základe príkazu v banke alebo prevodom z účtu.
Nájomné za september a október 2015 doplatí nájomca do 15. novembra 2015.
3. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t. j. 1/9 za každý, aj začatý kalendárny mesiac.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa odseku 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VII.

Úhrada nákladov za poskytnuté služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nebude pre nájomcu počas trvania nájmu zabezpečovať poskytovanie žiadnych služieb spojeným s užívaním predmetu nájmu. Všetky náklady za dodávku zemného plynu, vodné, stočné, zrážkovú vodu, elektrickú energiu budú dodávateľmi fakturované na prenajímateľa, ktorý na základe priložených prepočtov a vyúčtovacích faktúr bude prefakturovať pomernú časť nákladov na plyn,

vodné, stočné, zrážkovú vodu, elektrickú energiu nájomcovi, t.j. Gymnáziu, Veľká okružná 22, Žilina.

- a) **zemný plyn na vykurovanie:** číslo merača 300802980100
dodávateľ: Slovenský plynárenský priemysel, a.s., 825 11 Bratislava, zákaznícke centrum Žilina, Závodská cesta 26.
Spotreba plynu na vykurovanie priestorov bude prefakturovaná Gymnáziu, Veľká okružná 22, Žilina na základe vyúčtovacej faktúry za plyn, na základe priložených prepočtov m³ vykurovaných priestorov, ktoré gymnáziu využíva na svoju činnosť.
- b) **voda a stočné, zrážková voda**
dodávateľ: Severoslovenské vodárne a kanalizácie, a.s., Bôrická cesta 1960, 010 57 Žilina, číslo odberného miesta: 1003-100-0, zrážková voda: 1003-107-0.
Voda, stočné a zrážková voda bude prefakturovaná gymnáziu na základe skutočnej spotreby vody podľa vyúčtovacích faktúr a podľa počtu hodín, ktoré gymnáziu učí v budove jazykovej školy.
- c) **elektrická energia:**
dodávateľ: Stredoslovenská energetika, Ul. Republiky 5, 010 47 Žilina, číslo odberného miesta 7216907, číslo zmluvy: 7216907 1.
Elektrická energia bude prefakturovaná gymnáziu na základe vyúčtovacej faktúry za elektrickú energiu a na základe prepočtov podľa počtu hodín, ktoré gymnáziu učí v budove jazykovej školy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi príspevok na vykurovanie priestorov, na elektrickú energiu, vodné, stočné a zrážkovú vodu za obdobie od 01. septembra 2015 do 31.mája 2016 v celkovej sume 3.563,28 €. **Nájomca sa zaväzuje uhradiť mesačnú platbu na energie v sume 395,92 € do 15. dňa v príslušnom mesiaci na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, na základe trvalého príkazu v banke alebo prevodom z účtu. Príspevok na energie za september a október 2015 doplatí nájomca do 15. novembra 2015.**

- Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Ak nájomca neuhradí úhradu za poskytované služby podľa odseku 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VIII. Sankcie

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a v čas zaplatiť nájomné je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť

platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnení podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

Článok IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:
 - a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) právo vykonávať svojimi poverenými osobami kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu, čo mu je nájomca povinný umožniť.
2. Na strane nájomcu:
 - a) **povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou**, t.j. len na vyučovanie
 - b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné riadne a včas v termíne splatnosti,
 - c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
 - d) **povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, najmä udržiavať čistotu, učebne upratať a pripraviť na vyučovanie jazykovej školy na 14,00 hod.**
Triedy využívané Gymnáziom Veľká okružná budú upratovať upratovačky gymnázia (umývanie podláh, lavíc, tabulí, vysýpanie smetí), budú umývať vstupné dvere a medzidvere a dievčenské WC na prízemí. Upratovanie zahŕňa aj umývanie chodieb v prenájme a počas letných prázdnin, minimálne 1x do roka, umývanie okien v prenajatých priestoroch.
Prenajaté priestory (učebne, chodby, toalety) sa budú upratovať až po skončení poslednej hodiny vyučovania gymnázia,
 - e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v režii prenajímateľa (opravy nad rámec obvyklých udržiavacích opráv), je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
 - f) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z., v platnom znení neskorších predpisov,
 - g) povinnosť bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu týkajúcu sa vykonávanej činnosti, t.j. oprávnenia na uskutočňovanie výchovno-vzdelávacieho procesu v súlade so zriaďovacou listinou,
 - h) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
 - ch) vždy pred začatím nového školského roka je potrebné dohodnúť, ktoré učebne bude gymnázium využívať tak, aby to nebránilo prevádzke oboch škôl. Prílohou tejto zmluvy bude rozvrh vyučovania gymnázia v budove jazykovej školy,
 - i) pracovníci gymnázia sú povinní zamykať učebne v priestoroch jazykovej školy,

- j) za prípadné škody, ktoré sa stanú na majetku jazykovej školy počas využívania priestorov gymnázium, zodpovedá a hradí nájomca,
 - k) pred začatím vyučovania a po jeho skončení skontrolujú školníci gymnázia miestnosti a zistené škody nahlásia vedeniu oboch škôl,
 - l) za bezpečnosť svojich žiakov zodpovedajú jazyková škola a gymnázium,
 - m) jazyková škola poskytne duplikáty kľúčov od učebni, ktoré bude gymnázium využívať,
 - n) **vstup do jazykovej školy bude umožnený každý deň, kedy bude mať gymnázium vyučovanie, a to v čase ráno od 7,40 hod. s pedagogickým dozorom. Žiaci budú do budovy prichádzať tak, aby nerušili chod jazykovej školy, majú zákaz zdržiavať sa v jazykovej škole počas voľných hodín, pohybovať sa po budove jazykovej školy bez sprievodu učiteľa, ničiť alebo poškodzovať majetok jazykovej školy. Vstup na 1. poschodie bude možný len v sprievode vyučujúceho, ak počas pracovného dňa gymnázium nebude mať vyučovanie, vchod do budovy jazykovej školy bude sprístupnený podľa dohody vedenia škôl.**
 - o) ak počas pracovného dňa gymnázium nebude mať vyučovanie, vchod do budovy jazykovej školy bude sprístupnený podľa dohody vedenia škôl.
3. Nájomca má právo používať v zmluve uvedené spoločné priestory, najmä hygienické zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok.
 4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
 5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
 7. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len, ak
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len, ak predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednemesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

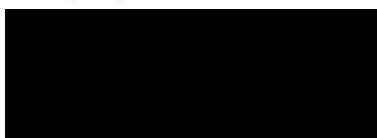
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadov podľa článku VI. odseku 4 a VII. odsek 5 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, Žilinský samosprávny kraj a prenajímateľ.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je výpočet nájmu a príspevku na energie pre šk. rok 2015/2016 s ohľadom na počet prenajatých tried a počet vyučovacích hodín gymnázia odučených v priestoroch jazykovej školy.

V Žiline, dňa 19. októbra 2015

Za prenajímateľa:



Ing. Katarína Bačinská
riaditeľka Jazykovej školy
na základe poverenia
Veľká okružná 24
010 01 Žilina

Za nájomcu:



Mgr. Adriana Randíková
riaditeľka Gymnázia
Veľká okružná 22
010 01 Žilina