

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

č. 1/2014

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov)

Zmluvné strany:

1. Nájomca: Súkromná stredná odborná škola
so sídlom Hviezdoslavova 11, 085 84 Bardejov
zastúpená: Mgr. Ľubomír Čekan, riaditeľ školy
IČO: 00 686 981
bankové spojenie: VUB a.s., pobočka Bardejov
číslo účtu: 3708-522/0200
(ďalej aj „nájomca“)

a

2. Podnájomník: BALSCHOOL s.r.o
so sídlom Nábrežná ulica 856/4 08501 Bardejov
zastúpená Jánom Balaščíkom – konateľom firmy
IČO: 47480254
DIČ: 2023900219
(ďalej aj „podnájomník“)
alebo spoločne aj „zmluvné strany“

Čl. I

Predmet a účel zmluvy

1. Nájomca má v nájme stavbu – s. č.105, postavenú na parc. č. 966, popis stavby: budova SOU služieb, vedená Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom na LV. č. 6016 v k.ú. Bardejov na základe Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 35/2002 zo dňa 25.04.2002 v znení neskorších dodatkov a dohôd.
2. Výlučným vlastníkom a prenajímateľom nehnuteľnosti špecifikovanej v Čl. I, ods. 1 tejto zmluvy je COOP PRODUKT SLOVENSKO, Mliekárská 10, 824 92, Bratislava, IČO: 00 168 637.
3. Predmetom zmluvy je **nebytový priestor – učebňa č. 19** nachádzajúci sa na 1. poschodi budovy školy (ďalej len „predmet podnájmu“).
4. Nájomca prehlasuje, že vlastník nehnuteľnosti mu dňa 10.02.2014 udelil písomný súhlas (Príloha č. 1) s uzavretím tejto Zmluvy o podnájme nebytových priestorov (učebňa č. 19) medzi nájomcom a podnájomníkom.
5. Nájomca za nižšie uvedených podmienok dáva podnájomníkovi do podnájmu nebytový priestor špecifikovaný v Čl. I, ods. 3 tejto zmluvy **za účelom výchovno-vzdelávacieho procesu - autoškoly**.
6. Podnájomník sa zaväzuje užívať predmet podnájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa na predmet podnájmu vzťahujú. Za každé jedno porušenie povinností uvedenej v Čl. IV, ods. 2 má nájomca právo požadovať od podnájomníka zmluvnú pokutu vo výške 100,-EUR. Podnájomník sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť, pričom splatnosť zmluvnej pokuty je do 5 dní od jej vyúčtovania a doručenia podnájomníkovi.
7. Nájomca sa zaväzuje podnájomníkovi zabezpečiť poskytovanie služieb spojených s podnájmom: dodávka tepla, elektrickej energie.
8. Podnájomník vyhlasuje, že je s technickým stavom predmetu podnájmu riadne oboznámený, tento je užívateľsky schopný a môže slúžiť na dohodnutý účel podnájmu.
9. Predmet podnájmu bude sprístupnený podnájomníkovi po zahlásení sa na recepcii školy podľa dohodnutého rozvrhu hodín, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.

Čl. II Doba podnájmu

1. Zmluva o podnájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva o podnájme“) sa uzatvára na dobu určitú od **01.03.2014 do 31.12.2014, a to v dňoch a hodinách podľa dohodnutého rozvrhu, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.**
 2. Pred uplynutím dojedanej doby podnájmu sa zmluvný vzťah môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoNP“),
 - c) výpoveďou podnájomníka podľa § 9 ods. 3 ZoNP,
 - d) odstúpením od zmluvy nájomcom v prípade, ak podnájomník viac ako 30 dní bez závažného dôvodu neužíva predmet prenájmu.
- Právo ktorejkoľvek zmluvnej strany odstúpiť od tejto zmluvy v súlade s príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka nie je týmto ustanovením dotknuté. V súlade s ust. § 48 ods. 2 OZ bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že v prípade odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane (ex nunc).
3. V prípade skončenia podnájmu dohodou podľa ods. 2 písm. a) tohto článku sa v písomnej dohode o skončení podnájmu uvedie deň, ku ktorému podnájom skončí. Ak deň skončenia podnájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa podnájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
 4. V prípade skončenia podnájmu výpoveďou podľa § 9 ods. 2 alebo ods. 3 ZoNP je výpoveďná doba jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 5. Podnájomník zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k predmetu podnájmu prístup.

Čl. III

Výška platby za užívanie predmetu podnájmu, splatnosť a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na platbe za užívanie predmetu podnájmu podľa tejto zmluvy vo výške 80,00 EUR za mesiac vrátane energií, čo predstavuje **mesačný nájom 80,00 EUR**(slovom: osemdesiat eur), a to za každý i započatý mesiac podnájmu.
2. Podnájomník sa zaväzuje uhrádzať platby za predmet podnájmu mesačne na základe faktúry vystavenej nájomcom s lehotou splatnosti do 15 dní od vystavenia faktúry na účet nájomcu uvedený v časti „Zmluvné strany“ v úvode tejto zmluvy, VS: 12014 (číslo zmluvy ako variabilný symbol). Faktúra sa považuje za uhradenú dňom pripísania platby na účet nájomcu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania podnájomníka s platením úhrad podľa ods. 1 tohto článku, má nájomca právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy po lehote splatnosti za každý i započatý deň omeškania, a to až do úplného zaplatenia dlžnej sumy.
4. Ak sa nájomné alebo samotný predmet podnájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny súvisiacich právnych noriem alebo prijatím nových súvisiacich právnych predpisov, takáto daň alebo poplatok pôjde na farehu podnájomníkovi a ten sa zaväzuje ju uhradiť v lehotách, ktoré mu určí nájomca.
5. Podnájomník je povinný najneskôr v deň podpisu uhradiť finančnú zábezpeku vo výške 160,- Eur do pokladne nájomcu alebo na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Za deň úhrady na účet sa v zmysle tejto zmluvy považuje deň pripísania finančnej čiastky na účet nájomcu.
6. Nájomca je oprávnený použiť finančnú zábezpeku v prípade omeškania podnájomníka s platením nájomného, na úhradu zmluvnej pokuty a na úhradu škody spôsobenej podnájomníkom.
7. V prípade, že nájomník použije finančnú zábezpeku na niektorý účel uvedený v ods. 6 tohto článku, je podnájomník povinný dorovnať finančnú zábezpeku do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia nájomcu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka bude po započítaní nevysporiadaných nárokov nájomcu podľa ods. 6 tohto článku vyplatená podnájomníkovi v deň ukončenia podnájmu.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca

- a) je povinný odovzdať predmet podnájmu podnájomníkovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa Čl. II tejto zmluvy,
- b) je povinný vopred informovať podnájomníka o svojich aktivitách, ktoré by mohli narušiť riadne užívanie ostatných priestorov v budove,
- c) je povinný odstrániť vady, oznámené podnájomníkom, resp. iné zistené vady tak, aby podnájomník nebol neprimeranú dobu obmedzovaný vo výkone svojich práv,
- d) nezodpovedá podnájomníkovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete podnájmu,
- e) nezodpovedá podnájomníkovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Podnájomník nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájmom,
- f) je povinný umožniť podnájomníkovi užívať predmet podnájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plynú a nerušený výkon jeho práv spojených s predmetom podnájmu,
- g) nezodpovedá za škody na majetku vnesenom podnájomníkom do predmetu podnájmu, bez ohľadu na pôvod ich vzniku.

2. Podnájomník:

- a) Podnájomník je povinný predmet podnájmu užívať spôsobom obvyklým pre činnosť uvedenú v Čl. I ods. 5 tejto zmluvy a v súlade s Čl. V a VI tejto zmluvy.
- b) Podnájomník nesmie predmet podnájmu prenechať do podnájmu tretím osobám.
- c) Podnájomník nesmie vykonávať stavebné úpravy a prestavbu v predmete podnájmu, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo ho využívať k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve.
- d) Podnájomník zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k predmetu podnájmu prístup.
- e) Podnájomník sa ďalej zaväzuje, že:
 - I) vykonávaním činností, na ktorú sa predmet podnájmu dohodol, nebude rušený vyučovací proces na škole;
 - II) bude uhrádzať dohodnuté platby za predmet podnájmu v dohodnutej výške riadne a včas;
 - III) bude chrániť predmet podnájmu pred poškodením a zničením;
 - IV) bezodkladne nahlási nájomcovi potrebu opráv, ktoré musí nájomca urobiť a umožní vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak podnájomník zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením týchto povinností;
 - V) bezodkladne písomne oznámi nájomcovi každú poistnú udalosť;
 - VI) umožní nájomcovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok podnájmu a na požiadanie vykonať obhliadku predmetu podnájmu;
 - VII) vznik škody bezodkladne nahlási nájomcovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti;
 - VIII) bude udržiavať čistosť v predmete podnájmu a k nemu prístupných priestoroch;
 - IX) po skončení podnájmu odovzdá predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. V

Bezpečnostné opatrenia, požiarňa ochrana (PO) a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (BOZP)

1. Podnájomník je povinný užívať predmet podnájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými a protipožiarňovými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb.

- Podnájomník preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete podnájmu a za ne v plnej miere zodpovedáť.
- Podnájomník na seba preberá zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase podnájmu budú nachádzať v predmete podnájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete podnájmu.

Čl. VI

Podmienky užívania učebne

- Vstup do učebne je povolený len v prezúvkach.
- V učebni je prísne zakázané pripájať akékoľvek iné elektrické zariadenia, ktoré nie sú inventárom učebne.
- Poškodenie inventárneho vybavenia učebne je podnájomník povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi. Za škodu spôsobenú podľa tohto článku v plnom rozsahu zodpovedá podnájomník.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

- Túto zmluvu možno meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- Podnájomník berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia uvedeného v záhlaví tejto zmluvy bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť podnájomníkom neprevzatá. Ak nebude možné podnájomníkovi písomnosť doručiť na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, má sa zato, že písomnosť je podnájomníkovi doručená dňom jej vrátenia nájomcovi, a to aj v prípade, že sa podnájomník o tom nezozvie.
- Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a stáva sa účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke nájomcu. Podnájomník podpisom tejto zmluvy dáva súhlas nájomcovi na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné pre riadnu identifikáciu podnájomníka na účely plnenia tejto zmluvy, a to počas trvania tejto zmluvy, najneskôr však do lehoty vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby. Po uvedenom období budú osobné údaje podnájomníka z informačných systémov nájomcu zlikvidované. Podnájomník môže odvolať kedykoľvek svojej udelený súhlas po ukončení platnosti zmluvy a vyrovnaní všetkých záväzkov.
- Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatné platné všeobecne záväznú právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
- Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana prevezme jedno vyhotovenie.
- Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Bardejove, 19.2.2019



Ján Balasčík
konateľ firmy – Balschool s.r.o.
(za podnájomníka)

BALSCHOOL s.r.o.

V Bardejove, 19.2.2019



Mgr. Ľubomír Čekan
riaditeľ školy
(za nájomcu)

Súkromná škola