

Zmluva č. 01/2024 o nájme

uzatvorená v zmysle ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku územných celkov v platnom znení a ďalších právnych predpisov.

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: ZŠ s MŠ Zsigmonda Móricza s VJM, Hlavná 193/1, 930 02 Orechová Potôň (ďalej škola)
Zastúpená : Mgr. Anikó Fekete - riaditeľkou školy
IČO : 36086606
DIČ: 2021439134
IBAN : SK6602000000001635509454

So súhlasom zriaďovateľa:

Obec Orechová Potôň, Kostolná č. 281/1, 930 02
Orechová Potôň
Zastúpený: Ing. Szilárd Gálffy – starostom obce

Nájomca: Eva Ivicze
Dolny Bar 151 , 93014

Zastúpený: Eva Ivicze

IČO: 43435041
DIČ: 1074658574
IČ DPH : SK1074658574
IBAN: SK83 7500 0000 0040 2202 6728
Zápis v ŽR SR: 210-21931

Čl. II. Úvodné ustanovenia

1. Obec Orechová Potôň (ďalej len „obec“) je vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti: Budova školy zapísaných v liste vlastníctva číslo LV č.1118, ktorý vedie Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku.
2. Nájomca je fyzická osoba zapísaná v Živnostenskom registri Slovenskej republiky s číslom živnostenského registra 210-21931. Výpis zo živnostenského registra tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III. Predmet zmluvy

Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok priestory :

Priestor bufetu o celkovej výmere 16,40 m².

Ide o priestor v suteréne j školskej budovy prenajímateľa.

Čl. IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi priestory na nasledovný účel: prevádzkovanie bufetu pre zamestnancov a žiakov vyplývajúci z predmetu jeho činnosti.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. V. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 01. 03. 2024, „nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle § 47 Občianskeho zákonníka“.

Čl. VI. Cena nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na mesačnom nájomnom: priestory a užívanie spoločných priestorov celkom 80,00 €.
2. V cene nájomného sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, TUV, odvozu odpadkov, vodného a stočného, spotreba elektriny tvorí samostatnú položku nájomného. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.

4. Neakceptáciu ceny nájmu a / alebo výšky zálohy na služby poskytované s užívaním predmetu nájmu, upravených podľa bodu 3. tohto článku , nájomcom považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. VII.

Cena za energie a služby a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej zálohovej platbe za energie a služby mesačne:
2.

a) nájomné	60,00 €
b) energie a služby	20,00 €
preddavok spolu na účet školy	80,00 €

vopred, vždy do 15. dňa aktuálneho mesiaca na IBAN: SK21 0200 0000 0016 9589 6353. Cez letné prázdniny, t. j. od 01. 07. do 31. 08. sa nájomné neplatí, nakoľko školský bufet nebude fungovať.

Čl. VIII.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle č. VIII. zmluvy o nájme, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej zaplatením v hotovosti prenajímateľovi.

Čl. IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi prenajaté priestory v stave spôsobilom na ich užívanie

- podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v priestoroch.
 3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 319.39 €. Ustanovenia čl. IX bod 1) platia primerane.
 5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
 6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
 7. Nájomca nie je oprávnený dať priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok obce do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
 8. Nájomca nemôže na majetok obce zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
 9. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
 10. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.
 11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. V prípade spôsobenia škody prenajímateľovi ju musí v plnom rozsahu nahradiť.

12. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
14. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu./ Nariadenie vlády SR č.87/1995/. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Čl. X.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :
 - na základe vzájomnej dohody
 - výpoveďou, bez udania dôvodu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.“
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď neuhradí splatné nájomné v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

Čl. XI.
Záverečné ustanovenia.

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleným starostom obce, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
4. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží prenajímateľ, 1 vyhotovenie nájomca a 1 vyhotovenie obdrží obec.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis starostu obce.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy prípadne dodatkov podlieha schvaľovaniu obce / zriaďovateľom prenajímateľa/.

Príloha č.1 Kópia výpisu z Obchodného registra bude priložená k zmluve.

V Orechovej Potôni, dňa 19. 2. 2024

za prenajímateľa
Mgr. Anikó Fekete
riaditeľka školy

za zriaďovateľa
Ing. Szilárd Gálffy
starosta obce

za nájomcu
Eva Ivicze
nájomca