

Nájomná zmluva č. 2022/03

o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 663 až 684 Občianskeho zákonníka medzi:

prenajímateľom:

Základná škola

Hlavná 45, 900 29 Nová Dedinka

zastúpená Mgr. Ivanou Tallovou, riaditeľom

IČO: 36 07 11 96

DIČ: 2021603078

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu: SK09 5600 0000 0066 0760 1002

a

nájomcom:

Olajošová Mamojková Eva

Senecká 360/41, 900 24 Veľký Biel

IČO: 54865123

DIČ: 1082627040

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa

Číslo účtu: SK74 0900 0000 0006 3095 4765

Prenajímateľ a nájomca ako zmluvné strany na základe § 2 ods. 3, § 720 OZ a § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory – trieda, v objekte nehnuteľnosti, budovy Základnej školy, Hlavná 45, 900 29 Nová Dedinka. Budova je na pozemku parc.č. 164/48k.ú. Nová Ves pri Dunaji, má pridelené s.č. 421 je zapísaná v LV č.872 toho istého k.ú.
2. Triedu bude nájomca využívať na kurz zdravý chrbát.
3. Nájomca prehlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, osvedčuje jeho neporušenosť, v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Článok II.

Doba nájmu a výpovedné dôvody

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú **od 08.11. 2022 do 30.11. 2022** nasledovne:
Utorok 13:45 – 14:45
2. K zrušeniu zmluvy pred uplynutím doby nájmu môže dôjsť dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v bode 3 a 4 tohto článku v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná doba začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času z týchto dôvodov:
 - a) ak nájomca užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou a na iný účel, než bol dojednaný v čl. I. tejto zmluvy,
 - b) ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nevyužíva nebytový priestor bez závažného dôvodu na účel dojednaný touto zmluvou,
 - c) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - d) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dojednaných touto zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené
5. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného viac ako 30 dní alebo nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí značná hmotná škoda. Nájomná zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia prenajímateľa nájomcovi o odstúpení od zmluvy (ex nunc), pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody. Akékoľvek zmeny týkajúce sa adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie zmluvy sa nevyžaduje. Pre doručovanie platí ods. 4 článku VI tejto zmluvy.
6. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým k užívaniu na účel, na ktorý bol prenajatý.
7. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v spôsobilom technickom a hygienickom stave, ktorý zodpovedá miere opotrebenia.
8. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu prenajatého predmetu nájmu, nájomca na vlastné náklady opraví predmetné nebytové priestory alebo uhradí prenajímateľovi náklady na opravu nebytového priestoru. Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.
9. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa podľa § 672 Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu ku dňu ukončenia zmluvy, ak prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy okamžite, do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek nebytové priestory vypratať svojpomocne. Veci nájomcu je prenajímateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov alebo ak v tejto lehote nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, prenajímateľ je oprávnený veci nájomcu predat' za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajímateľ primerane podľa § 737 a nasl. Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých svojich nárokov prenajímateľ zvyšnú časť sumy utrženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.

Článok III.

Výška nájomného a poplatkov za služby, spôsob platenia

1. Výška nájomného a poplatkov za služby za prenajímaný predmet nájmu v zmysle článku I. tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán hodinovou sadzbou v sume **7,00 EUR/vyučovacia hodina**.
2. Nájomca úhradu za nájom a energie vykoná na číslo účtu prenajímateľa **SK09 5600 0000 0066 0760 1002** v Prima banke Slovensko, a. s. s uvedením príslušného variabilného symbolu (číslo zmluvy) a to **na základe vystavenej faktúry** zo splatnosťou 7 dní.

3. V prípade, že sa nájomca oneskorí s platbou v stanovenej lehote v zmysle ustanovenia článku III., ods. 2 tejto zmluvy o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka a § 3 nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve. Pre doručovanie platí ods. 4 článku VI. tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 01. 04. 2023. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu roku bude nájomca povinný zaplatiť na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi (dodávka elektrickej energie, tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvádzanie odpadových vôd) iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo k zvýšeniu cien od dodávateľov tepla, teplej vody, elektrickej energie, vodného a stočného.

Článok IV. Podmienky prenájmu

1. Nájomca je povinný prenajatý predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom pre činnosť uvedenú v článku I. tejto zmluvy. V prípade nevyužívania priestoru presahujúcim 30 kalendárnych dní je nájomca povinný o tom neodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa s uvedením dôvodov jeho nevyužívania a lehoty opätovného začatia využívania.
2. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatých nebytových priestorov dodržiavať platné predpisy na ochranu životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, požiarnej ochrany, BOZP a dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa. Pri porušení uvedených podmienok je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.
3. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám.
4. Nájomca nesmie bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy a prestavbu v prenajatom priestore, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo využívať ho k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve.
5. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájomcu (zmena sídla, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu a pod.).
6. Nájomca sa zaväzuje, že:
 - a) prevádzka nebytových priestorov nebude rušiť nočný klud,
 - b) na vlastné náklady bude zabezpečovať: riadne udržiavanie nebytových priestorov, prenajaté nebytové priestory chrániť proti vniknutiu cudzích osôb,
 - c) neodkladne nahlási prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožní vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
 - d) umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku prenajatých nehnuteľností,
 - e) zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu po dobu nájmu,
 - f) vznik škody bezodkladne nahlási prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do nebytových priestorov bez ohľadu na pôvod ich vzniku.

8. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť všetky opravy nebytového priestoru, ktoré nezabezpečuje nájomca v zmysle ods. 7 tohto článku.

Článok V.

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

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb.
2. Nájomca 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 nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
3. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

Článok VI.

Záverčné ustanovenia

1. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (alebo časť) novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
4. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné, účinné a vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa a oznámená zmluvnou stranou. Obe zmluvné strany sa zaväzujú si písomne oznamovať každú zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Doručovanie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu priamo v predmete nájmu podľa zmluvy.
5. V ostatnom sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami. Je vypracovaná v 2 exemplároch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
7. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe platných pravdivých údajov, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.

V Novej Dedinke dňa 08.11.2022

Eva