

Nájomná zmluva č. NBP761/2018/1

(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodný názov: **Obec Bátorove Kosihy**
So sídlom: Bátorove Kosihy 873
946 34 Bátorove Kosihy
Zastúpená: Mgr. Roland Labancz - starosta obce
Tel. č.: 0905 625600, 035/ 76 11 722,
IČO: 00 306 711
DIČ: 2021046731
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu IBAN: SK80 5600 0000 0038 0451 8001

Nájomca:

Obchodný názov: **Súkromná stredná odborná škola obchodu a služieb
s vyučovacím jazykom maďarským
- Magán Kereskedelmi és Szolgáltatási Szakközépiskola**
So sídlom: Bátorove Kosihy 35
Odlúčené prac.: 946 34 Bátorove Kosihy
Zastúpená: Ing. János Cservenka, zriaďovateľ
IČO: 42428289

Čl. 2

Predmet a účel nájmu

(1) Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. obce Bátorove Kosihy a v katastri nehnuteľností vedenej na LV č. 2040 ako budova Domu služieb s.č. 761 na parcelách č. 571/8 a 569/3. Prenajímateľ nadobudol vlastnícke právo k budove Domu služieb na základe stavebného povolenia vydaného MNV - HSO, oddelením výstavby a MH vo Vojniciach pod č. 475/86 dňa 17.12.1986 a kolaudačného rozhodnutia vydaného pod č.j. Výst. 398/89 dňa 02.10.1989.

(2) Predmetom nájmu sú nasledovné nebytové priestory:

Nebytové priestory na poschodí	Podlahová plocha v m ²
Miestnosť pre účely cvičnej kuchyne - poschodie miestnosť č. 3	55,23 m ²
Šatňa - poschodie miestnosť č. 4	8,55 m ²
Učebňa - poschodie miestnosť č. 5	21,00 m ²
Sklad - poschodie miestnosť č. 7	4,05 m ²
Sklad - poschodie miestnosť č. 8	4,05 m ²
Sociálna miestnosť - poschodie miestnosť č. 5	7,56 m ²
Spolu poschodie:	100,44 m²

(3) Nájomca je oprávnený užívať aj spoločné priestory budovy a súvisiace plochy v súvislosti so svojou činnosťou, t.j. predovšetkým sociálne zariadenia, chodby a spoločný dvor.

- (4) Nájomca bude prenajaté nebytové priestory uvedené v odseku 2 tohto článku užívať na účel v súvislosti s vyučovacím procesom – praktické vyučovanie, na ktoré boli stavebne určené.
- (5) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v bode 4 tohto článku a dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú k predmetu nájmu. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.

Čl. 3 Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu neurčitú od 15.9.2018** resp. odo dňa protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.

Čl. 4 Nájomné

- (1) Prenajímateľ s nájomcom sa dohodli na výške nájomného **15,- €/m² ročne** za všetky prenajaté plochy, čo predstavuje celkom: **1506,60 EUR/rok** (slovom: *tisícpäťstošesť Eur a šesťdesiat centov*).
- (2) Nájomca bude nájomné za prenájom nebytových priestorov uhrádzať prenajímateľovi v rovnakých splátkach vždy do 15. dňa bežného mesiaca vo výške **125,55 EUR** (slovom: *stodvadsaťpäť Eur a päťdesiatpäť centov*). Toto nájomné nájomca zaplatí od účinnosti tejto Zmluvy.
- (3) Nájomné bude nájomca uhrádzať prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, prípadne na iný vopred dohodnutý účet prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.
- (4) Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s hradením nájomného, uhradí za každý deň omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z výšky dlžného nájomného.

Čl. 5 Náklady na prevádzku

- (1) Nájomca okrem nájomného hradí zálohové platby za energie a služby nasledovne:

a) Plyn – kúrenie a dodávka teplej vody	65,00 €/mesiac
b) Elektrická energia	59,45 €/mesiac
c) Vodné a stočné	10,00 €/mesiac

Náklady na prevádzku spolu: 134,45 €/mesiac

- (2) Náklady na vyššie uvedené energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa nájomca zaväzuje hradiť podľa skutočnej spotreby (merateľné médiá), alebo podľa podielu podlahovej plochy, ktorú má v nájme, ku celkovej podlahovej ploche budovy (nemerateľné médiá).

- (3) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za energie a poskytované služby spojené s užívaním nebytových priestorov v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- (4) Nájomca bude zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uhrádzať mesačne vo výške **134,45 €** (slovom: *stotridsaťštyri Eur a štyridsaťpäť centov*). Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť uvedené zálohy za služby vždy do 15. dňa bežného mesiaca spolu s nájomným.
- (5) Reálne vyčíslenie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov za predchádzajúci rok zabezpečí prenajímateľ formou vyúčtovania a najneskôr do 30.06. nasledujúceho roka písomne oboznámi nájomcu o stave jeho preplatiek resp. nedoplatkov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov a o spôsobe ich vzájomného vysporiadania.

Čl. 6

Práva a povinnosti účastníkov

- (1) Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v užívaniashopnom stave. Účastníci vyhotovia o prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcom písomný protokol.
- (2) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám.
- (3) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave.
- (4) Drobné opravy, bežnú údržbu a servisnú činnosť si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady.
- (5) Väčšie opravy zabezpečuje prenajímateľ, a to na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonávanie prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré mu bude refakturované.
- (6) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Zároveň sa Nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom Prenajímateľa pri nahlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
- (7) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
- (8) Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola vykonaná s písomným súhlasom prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/1976 Zb. a v zákone č. 343/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- (9) Ak z dôvodu väd, opráv alebo porúch nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.

- (10) Právo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa bez zbytočného odkladu.
- (11) Stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, zmeny a úpravy na predmete nájmu, alebo ktorejkoľvek jeho časti môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- (12) Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
- (13) Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi písomným protokolom v stave, zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
- (14) Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomca.
- (15) Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi Zmluvy.
- (16) Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných a svojich interných predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po výzve prenajímateľa.
- (17) Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si zabezpečí nájomca sám.
- (18) Prenajímateľ je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akékoľvek právo (požiadavku) voči nájomcovi, vyplývajúce z tejto Zmluvy.
- (19) Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajímateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) po prechádzajúcom písomnom upozornení a uvedení presného termínu na jeho požiadanie umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržania zmluvných podmienok.
- (20) Nájomca zodpovedá za dodržiavanie vyhlášky 605/2007 Z.z. o vykonávaní kontroly protipožiarnej bezpečnosti elektrického zariadenia v znení neskorších predpisov na tých elektrických zariadeniach, ktorých je vlastníkom.
- (21) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom.
- (22) Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v Predmete nájmu poriadok.

Čl. 7

Skončenie nájmu

- (1) Nájom môže skončiť dohodou účastníkov.
- (2) Nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu
 - b) zánikom nájomcu
- (4) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - b) nájomca viac ako 30 dní mešká s úhradou nájomného
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane hrubo porušuje pokoj, alebo poriadok
 - d) nájomca prenecháva predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) bez udania dôvodu
- (5) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) prenajímateľ opakovane hrubo porušuje svoje povinnosti podľa zmluvy
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie
 - c) bez udania dôvodu
- (6) Výpovedná lehota je 3 mesiace. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. 8

Doručovanie

- (1) Výpoveď Zmluvy, dodatky k Zmluve, faktúry, vyúčtovanie budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď Zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- (2) Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

Čl. 9

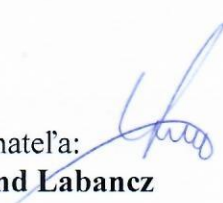
Záverečné ustanovenia

- (1) Táto Zmluva je vyhotovená a podpísaná v štyroch exemplároch, po 2 exemplároch pre každú zmluvnú stranu.
- (2) Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Obchodným zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (3) Všetky zmeny a doplnky k tejto Zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

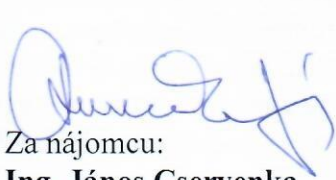
- (4) Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- (5) Obidve zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bátorových Kosihách, dňa 14.09.2018

Za prenajímateľa:


Mgr. Roland Labancz
starosta obce

Za nájomcu:


Ing. János Cservenka
zriaďovateľ