

Nájomná zmluva č. 35/2024

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 51, § 663 až § 670 Občianskeho zákonníka a v súlade s VZN č. 4/2021 o zásadách pre stanovenie nájomného nebytových priestorov škôl a školských zariadení

Článok 1 Zmluvné strany

1. **Mesto Komárno**

IČO: 00306525

Sídlo: Námestie generála Klapku č. 1, 945 01 Komárno

Zastúpené: Základnou školou s VJM – Alapiskola, Eötvösova ul. 39, 945 01 Komárno - Komárom

IČO: 37861204

Zastúpená: PaedDr. Klaudia Kováč, riaditeľkou školy

Bankové spojenie: ČSOB Banka a.s., pobočka Komárno

Číslo účtu/IBAN: SK21 7500 0000 0040 2954 5635

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. **Obchodné meno:**

Anikó Šipula

Sídlo: 946 39, Iža 129,

IČO: 44512449

zastúpený: Anikó Šipula

(ďalej len „nájomca“)

Článok 2 Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľností zapísaných na LV č. 6434 kat. územia Komárno, so súpisným číslom 2853, na p.č. 2438, ktorého výlučným vlastníkom je zriaďovateľ školy, Mesto Komárno.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nasledovný nebytový priestor situovaný v nehnuteľnosti uvedenej v článku 2 v bode 1 tejto zmluvy:

- **bufet**

Článok 3 Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom predaja potravinárskeho tovaru.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu bude potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v takom technicko-stavebnom stave s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy.

Článok 4 Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2024 do 30.06.2025, nasledovne:

Pondelok až piatok: od 7.30 do 13.30

Článok 5 Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu podpísania tejto zmluvy, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase podpisu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.

Článok 6 Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích a vlastníckych práv.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory, prístupové cesty, chodníky budovy.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
8. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
9. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
10. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo,

registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.

11. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
12. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez súdneho príkazu. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

Článok 7 Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní.
2. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezavahuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Článok 8 Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.
2. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia.

Článok 9 Riešenie sporov

Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou, až potom môžu požiadať príslušný orgán o rozhodnutie.

Článok 10 Cena nájmu

1. Výška mesačného nájomného za celý predmet nájmu predstavuje:

150,00 € slovom **stopäťdesiat €**.

2. Nájomné je splatné mesačne k 15. dňu príslušného mesiaca. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu.
3. Ak po dobu platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu alebo úprave VZN o zásadách pre stanovenie nájomného nebytových priestorov škôl a školských zariadení, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu v súlade s týmto nárastom. Úprava výšky nájomného sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi zo strany prenajímateľa, dôvod je povinný na žiadosť nájomcu preukázať.

Článok 11 Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- a) výpoveďou prenajímateľa, pokiaľ nájomca porušuje článok 6 a článok 8 Zmluvy,
- b) výpoveďou nájomcu, pokiaľ prenajímateľ porušuje článok 5 Zmluvy,
- c) zánikom nájomcu, ak právny nástupca do 30 dní neoznámí prenajímateľovi svoj záujem pokračovať v nájme.

2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať i v prípade, ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca je viac ako 3 mesiace v omeškaní s platením ceny nájmu a služieb,
- c) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, alebo kľud v prenajatom priestore a okolí,
- d) došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom,
- e) ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal.

3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 1 mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.

4. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.

Článok 12 Spoločné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do termínu jej uplynutia.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
3. Do predčasného skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu.

Článok 13 Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom odovzdania a prevzatia predmetných nehnuteľností nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán, ako aj na nového vlastníka, príp. nájomcu, o čom strany vyhotovia spoločný záznam.
4. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
5. Akékoľvek dodatky alebo zmeny tejto zmluvy, s výnimkou zmien podľa článku 9. tejto zmluvy, musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

V Komárne dňa 30.08. 2024

V Komárne dňa 30. 08. 2024

.....
PaedDr. Klaudia Kováč
za prenajímateľa

.....
za nájomcu