ZMLUVA O NÁJME
nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovení zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v platnom znení a podľa §663 a nasl., a §719 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

medzi:

1. **JUDr. Lýdia Kliská Uhrinová, nar. 01.12.1980, trvale bytom Podzámska 42, Nové Zámky**

(ďalej len „Prenajímateľ")

2. **Obec Nové Sady, so sídlom Nové Sady, Nové Sady 177, 951 24, IČO: 00308340, zastúpená štatutárom-starostkou Silviou Halvoníkovou**

(ďalej len „Nájomca")

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej ako "zmluvné strany")

Preambula

Prenajímateľ má záujem prenajať Nájomcovi Nehnuteľnosti špecifikované v článku I. tejto Zmluvy a Nájomca má záujem užívať tieto v súlade s touto Zmluvou, preto sa zmluvné strany dohodli ma nasledovnom znení tejto Zmluvy:

Článok I.
Predmet zmluvy

1.Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci **Nové Sady**, kat. územie Nové Sady, ktoré sú vedené Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor na **LV č. 550** ako parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape, parcelné číslo 92/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1569 m2, parcelné číslo 92/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 731 m2 ,parcelné číslo 92/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 170 m2, parcelné číslo 92/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 577 m2, parcelné číslo 94/12 zastavané plochy a nádvoria o výmere 29 m2, parcelné číslo 350/31 zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m2, stavby: administrat. a výrob. - skladov. priestory so súpisným číslom 173 postavené na parcele č. 92/4 , výrob.- sklad. hosp. so súpisným číslom 392 postavené na parcele č. 92/8, patriace mu podľa B 1 listu vlastníctva v celosti a na **LV č. 1291** ako parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape, parcelné číslo 94/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 24 m2, patriace mu podľa B 1 listu vlastníctva rovnako v celosti (ďalej ako „Nehnuteľnosti").

2.Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania časť Nehnuteľností špecifikovaných v odseku 1 tohto článku a to: /viď priložený náčrt / o celkovej ploche 300 m2,vrátane ich vnútorného vybavenia a Nájomca tieto berie do nájmu.

Článok II.
Doba nájmu

Nájom nehnuteľností uvedených v čl. I ods. 2 začína dňom účinnosti tejto Zmluvy. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** v trvaní do 31.12.2018.

Článok III.
Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania Zariadenia školského stravovania pri Základnej škole s materskou školou Nové Sady. Zmena účelu nájmu je možná len so súhlasom Prenajímateľa . Zmena účelu nájmu je možná len so súhlasom Prenajímateľa.

Článok IV.
Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomné je splatné mesačne vo výške **1750,00 EUR** na účet Prenajímateľa vedený v peňažnom ústave Všeobecná úverová banka a.s., č. účtu: **SK11 0200 0000 0013 4964 4751**, vždy do 10.-teho kalendárneho dňa príslušného plateného mesiaca. Nájomné za mesiac august je splatné v alikvotnej výške do 3 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.

2. Povinnosť nájomcu platiť za služby spojené s nájmom, tým nie je dotknutá.

3. Úhrady za energie, služby a prevádzkové náklady (najmä vodné, stočné, elektrická energia, teplo, odvoz a likvidácia odpadu, upratovanie, servis, kominárske služby, deratizácia, údržba, čistenie kanalizácie, odpratávanie snehu, čistenie komunikácie atď.) nie sú zahrnuté v nájomnom a budú účtované Nájomcovi osobitne.

   Okrem nájomného je Nájomca povinný platiť všetky prevádzkové náklady ako aj úhrady za služby poskytované spolu s nájmom nebytových priestorov (náklady na dodávku elektriny, plynu, vody, médií, tepla, a iné služby, výkony alebo tovary) (spolu ako „Vlastné prevádzkové náklady“).
   Nájomca sa zaväzuje platiť vlastné prevádzkové náklady priamo ich dodávateľom. Ak bude niektoré vlastné prevádzkové náklady uhrádzať Prenajímateľ, je Nájomca povinný tieto Prenajímateľovi uhradiť do 10 kalendárnych dní odo dňa, kedy Prenajímateľ vznik vlastných prevádzkových nákladov, ktoré za Nájomcu uhradil, Nájomcovi písomne spolu s kópiou potvrdenia o ich úhrade preukázal.

Článok V.
Všeobecné platobné podmienky

1. Akékoľvek platby podľa tejto Zmluvy vrátane nájomného, poplatkov za energie, služby spojené s nájmom a prevádzkové náklady, sa považujú za zaplatené pripísaním na účet Prenajímateľa. Nájomca je povinný pri úhrade týchto platieb uvádzať ako variabilný

symbol číslo faktúry alebo číslo tejto zmluvy podľa druhu úhrady. Omeškanie nájomcu so zaplatením týchto platieb zakladá právo Prenajímateľa na úroky z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania. Tým nie sú dotknuté prípadné nároky Prenajímateľa na náhradu škody voči Nájomcovi.

2. Ak sa touto Zmluvou určené nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku alebo zvýšenia dane alebo poplatku oproti stavu pri podpise tejto Zmluvy, táto daň alebo poplatok alebo ich zvýšenie pôjde na vrub Nájomcu.

Článok VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu na účely stanovené v tejto Zmluve.

2. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov v stavbe, v ktorej je umiestnený predmet nájmu (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné). Ak vznik potreby takýchto opráv, servisu alebo údržby je dôsledkom:
   a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany nájomcu alebo jeho zamestnancov alebo tretích osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu so súhlasom nájomcu,
   b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti nájomcu vyplývajúcej z tejto Zmluvy,

   Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Prenajímateľovi. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, nájomca uhradí takéto zásahy iba pomerne.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu na vlastné náklady zabezpečovať obvyklú údržbu, opravy alebo servis predmetu nájmu vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia patriaceho Prenajímateľovi, ktoré je umiestnené v predmete nájmu. Za obvyklú údržbu, opravy alebo servis predmetu nájmu sa považuje taká údržba, oprava alebo servis predmetu nájmu, keď suma vynaložených prostriedkov za jednotlivý prípad (nie jednotlivú vykonanú údržbu, opravu alebo servis) nepresiahne 200 Eur, ktoré navzájom súvisia, nadväzujú na seba alebo nevyhnutnosť ich vykonania bola vyvolaná tou istou udalosťou a ich výsledkom je odstránenie závadného stavu. Ak všetky práce podľa tohto odseku nájomca nezabezpečí, je povinný to okamžite oznámiť Prenajímateľovi, ktorý má právo (nie však povinnosť) vykonať takéto zásahy na náklady Nájomcu do dohodnutej výšky a nájomca je následne povinný uhradiť s tým súvisiace náklady Prenajímateľovi do dohodnutej výšky, t.j. 200 Eur. Na ostanú údržbu, opravy alebo servis je povinný prenajímateľ podľa ods. 5 nižšie.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potreby všetkých opráv alebo iných zásahov, na ktoré je podľa tejto Zmluvy povinný Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu.

5. Ak nájomca vynaložil náklady na údržbu, opravy alebo servis predmetu nájmu, na ktoré je povinný Prenajímateľ, má právo na náhradu týchto nákladov, ak sa opravu, údržbu alebo servis vykonal so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu údržbu, opravu alebo servis neobstaral, hoci mu bola oznámená potreba ich vykonania.

6. Prenajímateľ sa ďalej zaväzuje:
   a) zabezpečiť a zmluvne dohodnúť s dodávateľmi energií a iných služieb spojených s nájmom ich riadnu dodávku,
   b) umožniť nájomcovi prístup do predmetu nájmu 24 hodín denne počas dohodnutej doby nájmu. Toto ustanovenie je možné zo strany prenajímateľa nedodržať v prípade vážneho porušenia podmienok tejto zmluvy, za čo sa považuje neuhradenie dohodnutého nájomného za obdobie viac ako 3 mesiace. V prípade, ak prenajímateľ neumožní nájomcovi vstup a pohyb v objekte, okrem prípadu uvedeného v tomto článku, má nájomca právo na náhradu škody, ktorá mu v dôsledku tohto neumožnenia vznikla,
   c) uhradiť škodu, ktorá nájomcovi vznikla z dôvodov na strane prenajímateľa.

7. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
   a) užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi SR, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi a prevádzkovým poriadkom zverejneným prenajímateľom na voľne prístupnom mieste v spoločných priestoroch tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nepoužívať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území SR,
   b) v ním prenajatých priestoroch v plnom rozsahu plniť povinnosti vyplývajúce pre neho zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zo zákona č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ako aj z platného Zákonníka práce (zák. č. 311/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov) a z prevádzkového poriadku budovy.
   c) využívať predmet nájmu len na dohodnutý účel,
   d) bez zbytočného odkladu oznamovať prenajímateľovi zmenu všetkých údajov, ktoré sú obsiahnuté v tejto zmluve,
   e) neprenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
   f) umožniť prenajímateľovi prístup do priestorov na jeho požiadanie,
   g) zasahovať do energetických rozvodov len so súhlasom prenajímateľa,
   h) vykonávať na predmete nájmu zmeny a úpravy len s písomným súhlasom prenajímateľa,
   i) nahradiť prenajímateľovi všetky prípadné škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on sám, osoby s ním spolupracujúce, prípadne osoby, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v prenajatom priestore,
   j) uhradiť škodu v prípade, že užívaním bola na veci spôsobená škoda alebo uviesť vec do pôvodného stavu,
   k) poistiť si svoj majetok, ktorý sa nachádza v predmete nájmu na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté na majetku nájomcu, jeho zamestnancov alebo návštevníkov vnesenom do predmetu nájmu.

Článok VII.
Ukončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Prenajímateľ i Nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času z dôvodov uvedených v ust. § 9 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je dva mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, že Nájomca ani po dvoch písomných upozorneniach neodstráni podstatné závady v prevádzkovaní prenajatých priestorov.

2. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu vypratať a uvoľniť predmet nájmu, odborným spôsobom odstrániť akékoľvek ním spôsobené škody na predmete nájmu alebo škody spôsobené vypratáním majetku nájomcu alebo odstraňovaním jeho úprav na predmete nájmu, a to tak, aby v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu, odstrániť úpravy vykonané nájomcom na predmete nájmu, vykonať opravy, na ktoré by bol povinný nájomca a uviesť premet nájmu do takého stavu, aby zodpovedal stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a to všetko na náklady nájomcu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomnými, vzostupne číslovanými dodatkami k nej na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

2. Pri zániku zmluvy o nájme si zmluvné strany vykonajú vzájomné vysporiadanie záväzkov a pohľadávok.

3. V ostatnom sa zmluva riadi ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.

4. Táto zmluva je platná dňom podpisu a účinná deň po dni zverejnenia na webovom sídle Nájomcu.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží dva rovnopisy.

V Nových Sadoch, dňa 23.08.2018

Za Nájomcu:

Obec [redacted]dy

V Nových Sadoch, dňa 23.08.2018

Za Prenajímateľa:

JUDr. Lýdia Kliská [redacted]