

Z m l u v a

č. 01/2013

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 663 až § 684 a § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Obec: Jesenské

Sídlo: **Sobotská 10, 980 02 Jesenské**

Zastúpený: **starostom obce Mgr. Gabrielom Mihályim**

IČO: **00318833**

DIČ: **2021230244**

Bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a. s.**

Číslo účtu: **0068943646/0900**

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Obchodné meno: MDA Economy, s. r. o.

Sídlo: **Jánošíkova 1574/8, 979 01 Rimavská Sobota**

IČO: **47353023**

DIČ: **2023830369**

Zastúpený: **konateľom firmy Mgr. Marekom Drakom**

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 1 kat. územia Jesenské ako budova č. súpisné 154, postavený na parcele č. 14/4 CKN o výmere 855 m². Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov je 5,51 m².
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bode 1. zmluvy pozostávajúci z jednej miestnosti na prízemí budovy, umiestnenej vedľa kancelárie riaditeľa Základnej školy na ulici Mieru 154 v Jesenskom. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 5,51 m². Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je obsiahnuté v prílohe č. 1 zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

3. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s jeho stavebným účelom na prevádzkovanie školského bufetu.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dojednaný účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy. O ohliadke predmetu nájmu bol spísaný protokol, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu a skončenie nájmu

- a) Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
- b) Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) výpoveďou prenajímateľa
 - b) výpoveďou nájomcu,
 - c) smrťou nájomcu,
 - d) písomnou dohodou zmluvných strán
 - e) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu
- c) Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu,/ resp. pokiaľ nájomca poruší ustanovenia tejto zmluvy.
- d) Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu,/ resp. pokiaľ prenajímateľ poruší ustanovenia tejto zmluvy.
- e) Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
- f) Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch :
 - nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou,
 - ak v dôsledku zmien vykonávaných nájomcom na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda,
 - ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.
- g) Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:

- ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobil potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné alebo
 - ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitel'nou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
 - ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné.
- h) Zmluvné strany a dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku koncu nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej strane.

Čl. V.

Nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom

1. Ročné nájomné za predmet prenájmu, uvedený v bode II tejto zmluvy, je určené článkom 6 písm. b) Všeobecne záväzného nariadenia obce Jesenské č. 15/2012.

Za meter štvorcový prenajímanej plochy je 14,- EUR, slovom štrnásť eur.

2. Ročné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 77,14 EUR, slovom sedemdesiatsedem eur štrnásť centov.

3. Nájomné je nájomca povinný ročne vopred na účet prenajímateľa a to bez vystavenia faktúry prenajímateľom.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že služby spojené s užívaním predmetu prenájmu, bude pre nájomcu zabezpečovať užívateľ budovy: Základná škola na ulici Mieru 154 v Jesenskom, IČO: 37 888 684, v zastúpení riaditeľkou školy Mgr. Alenou Vontorčíkovou (ďalej len ZŠ).

Ide o tieto služby:

- dodávka elektriny
- dodávka vody a likvidácia odpadovej vody
- dodávka tepla

5. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že platby za ďalšie služby, bude nájomca platiť užívateľovi budovy.

6. Zálohové platby za služby, bude nájomca poukazovať ZŠ na základe fakturácie podľa skutočnej spotreby energií na konci zúčtovacieho obdobia. Ďalšie zmluvné vzťahy dohodne prenajímateľ so ZŠ v osobitnej zmluve.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vloží na účet alebo do pokladne prenajímateľa najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške 6 - mesačného nájomného, t.j. vo výške 40 eur. Uvedená finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie

platenia dohodnutého nájomného a na odstránenie neprimeraného opotrebenia alebo poškodenia predmetu nájmu.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne a to dorúčením do vlastných rúk zasielať nájomcovi vyúčtovania finančnej zábezpeky vždy do 15-ich dní od jej použitia.
9. Nájomca sa zaväzuje, že do 30 dní od doručenia vyúčtovania finančnej zábezpeky, finančnú zábezpeku doplní do dojednanej výšky podľa bodu 11. tohto článku zmluvy, t.j. do sumy 40* eur.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že do 30 dní po skončení nájmu vráti nájomcovi finančnú zábezpeku zníženú o prípadnú sumu finančných pohľadávok voči nájomcovi a o náklady spojené s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu na svoje náklady udržiavať čistote a zabezpečovať riadne zabezpečenie pred krádežou, prípadne pred neoprávneným vstupom do objektu.
4. 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.
5. Užívateľ budovy je oprávnený mesačne vopred vždy do 15. dňa mesiaca fakturovať nájomcovi nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné.

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, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
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 sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady bežné drobné opravy a náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
6. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
7. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.
8. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
9. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
10. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
11. 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.
12. 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.
13. 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 v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.

14. 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.
15. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a odpočet stavu elektromeru, plynomeru a vodomero, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

Čl. VIII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy nájomca. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
2. Nájomca je povinný do 7 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. IX.

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. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.

3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

Čl. X.

Zmluvné pokuty, úroky

1. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku prenajímateľovi, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej platnou právnou úpravou.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný.

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občiansky zákonník.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
4. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
6. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
7. Táto nájomná zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom obce Jesenské uznesením č. 325 zo dňa 21.11.2013.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.
9. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce www.jesenske.sk.

10. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do 3 dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu .
11. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
12. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
13. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Jesenskom dňa 22.11.2013

V Jesenskom dňa 22.11.2013



Prenajímateľ

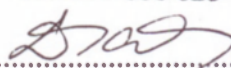


MDA Economy s.r.o.

Jánošíková 1574/8

979 01 Rimavská Sobota

IČO: 47 353 023



Nájomca

Príloha č. 1

Preberací protokol k uzatvorenej nájomnej zmluve

zo dňa 22.11.2013

Opis stavu predmetu nájmu :

Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí budovy ZŠ na ulici Mieru v Jesenskom. Predmet nájmu má celkovú podlahovú výmeru 5,51.m². Ide o miestnosť so samostatným uzamykateľným vchodom, prístup cez spoločné priestory so ZŠ, miestnosť má samostatné vetranie prostredníctvom dvoch okien, má samostatné vykurovanie vykurovacím telesom v počte 1ks, podlahu tvorí keramická dlažba v neporušenom stave, steny miestnosti sú natreté hygienickým zeleným náterom. V miestnosti sa nachádza jedno nepoškodené umývadlo s vodovodnou batériou a sanitačným obkladom.

Nájomca je oprávnený užívať okrem predmetu nájmu aj : spoločné časti a spoločné zariadenia a to sú: -spoločná prístupová chodba

- spoločné sociálne zariadenia

Počet odovzdaných kľúčov od miestnosti buďetu 3 ks, samostatné kľúče od budovy nájomca nemá.

Zmluvné strany vyhlasujú, že uvedené skutočnosti v preberacom protokole sú pravdivé a zohľadňujú skutočný stav predmetu nájmu ku dňu jeho odovzdania do nájmu nájomcovi.

V Jesenskom, dňa 22.11.2013

MDA Economy s.r.o.

Jánošíková 1574/8

979 01 Rimavská Sobota

IČO: 47 353 023

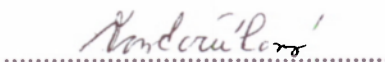


Nájomca

ZÁKLADNÁ ŠKOLA

Ulica mieru 154

J E S E N S K É



Užívateľ budovy

