

Nájomná zmluva č. 01 /23
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi

prenajímateľom

Základná škola, sídlo: Ulica energetikov 242/39, Prievidza

v zast.: Mgr. Ivana Škrteľová, riaditeľka školy

IČO : 36 126 942

Bankové spojenie: Prima Banka

Číslo účtu: 9014453001

IBAN: SK045600000009014453001

na strane jednej (ďalej len prenajímateľ)

a

nájomcom:

Meno, priezvisko, titul, rodený: Jaroslav Hanzel Rademar

Dátum narodenia: 08.04.1955

Trvalé bydlisko: Janka Kráľ'a 427/26, 972 01 Bojnice IČO: 33 655 642

Štátna príslušnosť: Slovenská

na strane druhej (ďalej len nájomca)

I.

Predmet, účel a schválenie nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľností - nebytových priestorov vo vestibule na prízemí Základnej školy Ulica energetikov 242/39, Prievidza – bufetu o rozlohe 10,06 m², č. dverí 81, ktorých vlastníkom je mesto Prievidza. Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo vestibule na prízemí Základnej školy Ulica energetikov 242/39, Prievidza - bufet o rozlohe 10,06 m², č. dverí 81, a to na účel prevádzky školského bufetu s povinnosťou participácie na školských akciách formou dodávania produktov v zvýhodnenej cene pre školu, a prispôsobenia služieb (najmä otváracích hodín a produktov) požiadavkám

športovcov, ktorí v nadväznosti na popoludňajší tréningový proces využívajú služby bufetu. Tieto požiadavky určuje riaditeľ školy písomným oznámením. Pôdorys priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2. Nájom nehnuteľnosti podľa bodu 2 tohto článku bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Prievidzi č.326/22 zo dňa 14.11.2022 a nájomca bol schválený na základe vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže, vyhlásenej Základnou školou, Ulica energetikov 242/39, Prievidza dňa 15.11.2022 v zmysle § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, uznesením Mestskej rady v Prievidzi č. 338/22 zo dňa 7.11.2022.

II.

Doba a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**.
2. Táto zmluva môže byť ukončená:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu; zmluvné strany sa dohodli na 3-mesačnej výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu porušenia zmluvných podmienok alebo povinností zo strany nájomcu, a to dňom doručenia písomného odstúpenia.

III.

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného **75,00 €/mesiac**, **slovom: sedemdesiatpäť eur**, ktoré bude uhrádzané vždy na kalendárny mesiac vopred v termíne splatnosti do 15 dňa v mesiaci, na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy s uvedením **VS: 01 2023**. Termín splatnosti je dodržaný, ak v hore uvedený deň pripíše príslušná banka platbu v prospech účtu prenajímateľa.

2. V prípade nezaplatenia nájomného v dohodnutej výške a v dohodnutom termíne je nájomca povinný zaplatiť ročný úrok z omeškania vo výške, ktorá je rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky, platnej k prvému dňu omeškania, zvýšenej o päť percentuálnych bodov; takto určená sadzba úrokov z omeškania platí počas celej doby omeškania.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájomného v súlade so všeobecne záväznými nariadeniami mesta Prievidza a v súlade s platnými internými predpismi mesta Prievidza, týkajúcimi sa spôsobu výpočtu nájomného. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť dodatok k nájomnej zmluve predložený prenájomcom na zmenu výšky nájomného v lehote do 15 dní od doručenia návrhu dodatku.
4. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že výška nájomného sa každý rok automaticky zvyšuje o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien v % - nom vyjadrení, podľa inflačného koeficientu, oficiálne potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky oficiálne potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 1.1. príslušného kalendárneho roka.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Nájomca:

1. sa zaväzuje využívať predmet nájmu v súlade s dobrými mravmi a len na účel dohodnutý v tejto zmluve
2. sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné
3. sa s prenájomcom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení tohto zákona a zároveň sa nájomca zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov, zákona č. 534/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenájomcovi za všetky škody, ktoré prenájomcovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. za sankcie, ktoré boli prenájomcovi uložené

4. je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu
5. sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne v takej výmere, aká mu bola schválená,
6. je povinný zabezpečiť všetky bezpečnostné a hygienické opatrenia vyplývajúce z príslušných právnych predpisov
7. je povinný po celú dobu trvania nájomného vzťahu predmet nájmu udržiavať na vlastné náklady v dobrom technickom stave a čistote
8. nájomca preberá na seba zodpovednosť za údržbu nehnuteľnosti najmä zabezpečenie odpratávania, snehu, lístia, blata a iných prekážok v riadnom užívaní predmetu prenájmu, zároveň v nadväznosti na uvedené preberá aj plnú zodpovednosť za prípadnú škodu na majetku, zdraví osôb a zvierat
9. sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
10. preberá na seba povinnosti za škodu na majetku prenajímateľa, ktorú spôsobí sám alebo osoby, ktoré budú užívať predmet nájmu spolu s ním alebo s jeho vedomím, pokiaľ nepreukáže, že škodu sám alebo tieto osoby nezavinili, alebo že vznik škody nebolo možné predvídať. Škodu je povinný nájomca uhradiť alebo iným spôsobom odstrániť najneskôr do 14 dní odo dňa jej vzniku
11. nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady
12. môže vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienok uvedených v internej smernici č. 39, upravujúcej pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Prievidza
13. je oprávnený prenechať predmetnú nehnuteľnosť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa
14. je povinný v prípade naliehavej potreby sprístupniť prenajímateľovi prenajatú nehnuteľnosť
15. sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi vykonať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu
16. nemôže zriadiť záložné právo na predmet nájmu a ani ho žiadnym iným spôsobom zaťažiť
17. je povinný zachovávať verejný poriadok, t. j. najmä dodržiavať nočný pokoj
18. sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami

19. je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť na svoje náklady nehnuteľnosť do pôvodného stavu.
20. **Je povinný participovať na školských akciách** formou dodávania produktov v zvýhodnenej cene pre školu
21. **Je povinný prispôsobiť služby** požiadavkám športovcov, ktorí v nadväznosti na popoludňajší tréningový proces využívajú služby bufetu.

B. Prenajímateľ:

1. je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie
2. má právo vykonávať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu
3. nepreberá zodpovednosť za škodu spôsobenú odcudzením osobných vecí a cenností, škodu na živote a zdraví nájomcu alebo osôb, ktoré budú užívať predmet nájmu spolu s ním alebo s jeho vedomím.

V.

Zmluvná pokuta

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia ktorejkoľvek z povinností, uvedených v tejto zmluve, nájomca uhradí prenajímateľovi na základe písomnej výzvy bezodkladne zmluvnú pokutu vo výške 150 € za každý deň porušenia a to až do doby jej splnenia.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že meniť obsah tejto zmluvy môžu len písomne po vzájomnej dohode.
3. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou formou doporučenej zásielky, ak v tejto zmluve nie je určené inak, na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane.
4. Ak dôjde k zmene tejto adresy, je povinná zmluvná strana, u ktorej k zmene došlo, písomne oznámiť zmenu adresy druhej zmluvnej strane do 30 dní od vtedy, ako k nej došlo, pričom na oznámení zmeny adresy musí byť podpis

úradne osvedčený, inak platí, že zmena nenastala. Výpoveď doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.

5. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
6. V prípade doručovania písomnosti elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie písomnosti preukázateľnou formou (faxom, elektronicky).
7. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení zmluvy. V tomto prípade sa strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.
8. Právne vzťahy touto Zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka ohľadne typu zmluvy a inak príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti možno doručovať osobne proti podpisu alebo prostredníctvom podateľne Mestského úradu v Prievidzi, alebo poštou doporučene na doručenkú. Fikcia doručenia písomností sa bude spravovať ustanoveniami § 106 a § 109 Civilného sporového poriadku.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
11. Nájomná zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Prenajímateľ dostane štyri vyhotovenia a nájomca dostane jedno vyhotovenie.
12. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Prievidzi, dňa 2.01.2023

V Prievidzi, dňa 2.01.2023

prenajímateľ:

Mgr. Ivana Škrteľová

nájomca:

Jaroslav Hanzel Rademar

