

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3/2024

Táto Zmluva o nájme nebytových priestorov („Zmluva“) je uzatvorená na základe zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278 /1993 Z. z. o správe majetku štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení medzi:

Prenajímateľ: Základná škola s materskou školou, Lúčky 521

adresa: Lúčky 521, 03482 Lúčky
zastúpený: PaedDr. Tomáš Brček
IČO: 50471627
DIČ: 2120333083
Bankové spojenie: VÚB Banka
č. ú. IBAN: SK68 0200 0000 0016 3768 7553

zriaďovacia listina č. 513/2016 zo dňa 03. 08. 2016

Nájomca: Samuel Mišík

Adresa: Láncová 568, 03482 Lúčky

Čl. I Predmet nájmu a účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory posilňovne spolu s prislúchajúcou vstupnou chodbou v nehnuteľnosti – budova telocvične ZŠ s MŠ Lúčky 521. Nájomca bude miestnosť užívať ako posilňovňu.

Čl. II Nájomné a služby s nájmom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške:
 - nájomné za prenajaté priestory je 10,- EUR / mesiac
2. Ročná výška úhrady za nájom nebytových priestorov je 120,- EUR.
3. Úhrada za nájom sa platí štvrťročne vopred, na účet prenajímateľa a je splatná do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku. Ako **variabilný symbol** nájomca uvedie číslo zmluvy **12024** a do **poznámky** uvedie svoje **prenájom posilňovne**
4. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote určenej vyššie, je povinný zaplatiť spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca berie na vedomie, že vykurovanie vo vykurovacom období je realizované v období školského vyučovania. V dňoch pracovného voľna, počas sviatkov a školských prázdnin sú priestory temperované.

Čl. IV Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – dvanásť mesiacov, od **1.1.2024** do **31.12.2024**
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím dojednanej doby. Ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy (§ 676 ods.2 Občianskeho zákonníka) sa nepoužije.
3. Nájomný vzťah tiež zanikne:
 - a. písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - b. zánikom zmluvy bez ďalšieho právneho úkonu, a to dňom vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu podľa §23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - c. zánikom zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy nájomca vstúpi v súlade s § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení predpisov do likvidácie,
 - d. zánikom predmetu nájmu,
 - e. zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom,
 - f. v prípade ak predmet nájmu prestane byť dočasne nepotrebný, zmení sa spôsob využitia nehnuteľnosti v dôsledku legislatívnych zmien, zmien podmienok plnenia predmetu činnosti prenajímateľa, prípadne iných zmien, vyvolaných externými a internými vplyvmi ako napr. rozhodnutím orgánov štátnej moci a správy SR, zmenou alebo nárastom úloh prenajímateľa, vyžadujúcich si rozšírenie predmetu činnosti prenajímateľa a pod.,
 - g. písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, a to aj bez udania dôvodu,
 - h. dohodou zmluvných strán,
 - i. odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom zmluvné strany písomne dohodli sa zmluva ruší s účinkami *ex nunc*. Zmluvné strany sa dohodli na odstúpení od zmluvy z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane
 - j. Výpovedná lehota sú dva (2) mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
 - k. Ak nájomca predmet nájmu neodovzdá prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutej úhrade za prenájom, vrátane úhrady za služby.

Čl. V Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. V prípade zistenia rozdielneho stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.
2. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou a neprenajateľ priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, tichej spoločnosti a pod. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy v zmysle článku IV ods. 3 písm. i) tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a. Nájomca sa zároveň zaväzuje nechať voľný priechod z priestorov telocvične cez chodbu a to z pohľadu ochrany pred požiarom.
 - b. vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a udržiavať ho v riadnom stave a zabezpečiť sám a na vlastné náklady všetky opravy vyplývajúce z bežnej opotrebovanosti a prevádzkovej činnosti (primerane využijúc ustanovenia o bežnej údržbe v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov).
 - c. potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby, neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
 - d. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy predmetu nájmu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy v zmysle článku IV ods. 3 písm. i) tejto zmluvy. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
 - e. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania predmetu nájmu a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti zmluvy umožní vstup do predmetu nájmu zamestnancom prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie predmetu nájmu (napr. nájom). Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy v zmysle článku IV ods. 3 písm. i) tejto zmluvy.
 - f. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na predmete nájmu vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť, príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša nájomca sám.
 - g. V prípade, že predmet nájmu v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je

- nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
- h. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v predmete nájmu zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa. Inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti.
5. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení zmluvy nájomcom alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške:
- 10% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa zmluvy povahu menej závažného porušenia zmluvy; menej závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré nie je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie,
 - 20% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa zmluvy povahu závažného porušenia zmluvy; závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie.
 - Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

- Zmluva je platná podpisom zmluvných strán. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v úplnom znení.
- V otázkach, ktoré nie sú výslovne zmluvne upravené, sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 243/2017 Z. z. o verejnej výskumnej inštitúcii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.
- Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, s jej obsahom po prečítaní súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Lúčkach, dňa 08.01.2024

Nájomca
Samuel Mišík



Prenajímateľ
PaedDr. Tomáš Brček