

Zmluva o prenájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len „zmluva“)

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Sídlo:

IČO:

Zastúpený:

Obchodné meno:

Sídlo:

IČO:

Konajúci prostredníctvom :

Bankové spojenie:

IBAN:

Mesto Galanta

Mierové námestie 940/1, 924 18 Galanta

305936

Základná škola Gejzu Dusíka

Mierová ul. č. 1454/10, 924 01 Galanta

37838407

Mgr. Lucia Morovičová, riaditeľka ZŠ

Prima banka Slovensko, a.s.

SK64 3100 0000 0042 1018 7027

(ďalej v texte len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno:

Miesto podnikania :

IČO:

Zapísaný v:

Konajúci prostredníctvom :

Bankové spojenie:

IBAN:

Zsolt Blazsek – LORENZO

Matúškovo 292, 925 01 Matúškovo

34647236

Živnostenskom registri Okresného úradu Galanta, číslo
živnostenského registra: 202-14811

Zsolt Blazsek

Československá obchodná banka, a.s.

SK77 7500 0000 0040 0421 4047

(ďalej v texte len ako „nájomca“),

uzatvárajú podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Článok II.
Úvodné ustanovenia

1. Mesto Galanta je výlučným vlastníkom stavby – základnej školy so súpisným číslom 1454, postavenej na parcele s parcelným číslom 346/155 vo výmere 4066m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej na liste vlastníctva č. 5965, pre katastrálne územie Galanta, okres Galanta (ďalej iba ako „nehnutelnosť“). Prenajímateľ je správcom vyššie uvedenej nehnuteľnosti, pričom je oprávnený prenechať ju (alebo jej časť) do nájmu.

Článok III.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania predmet nájmu – nebytový priestor – miestnosť v budove Základnej školy Gejzu Dusíka v Galante na ulici Mierová č. 1454. Uvedená miestnosť sa nachádza na prízemí s podlahovou plochou 9m² (ďalej iba ako „predmet nájmu“ alebo „bufet“). Predmet nájmu sa nevyužíva na školské účely a vyhovuje na zriadenie školského bufetu. Predmet nájmu je vykurovaný vykurovacím systémom základnej školy a je vybavený osvetľovacími telesami v počte 1 kus. V predmete nájmu je umývadlo a prívod vody je napojený na vodovod základnej školy s možnosťou čerpania studenej a teplej vody.
2. Nájomca sa za dočasné užívanie predmetu nájmu zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dojednané nájomné a súčasne sa zaväzuje dodržiavať požiadavky špecifikované v čl. IV ods. 1. až 4. tejto zmluvy.

Článok IV.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na vykonávanie činností súvisiacich s predajom potravín a občerstvenia, na prevádzkovanie školského bufetu v dňoch školského vyučovania, a to v čase od 07:30 hod. do 10:55 hod.. Dané hodiny budú súčasne otváracími hodinami jeho prevádzky bufetu.
2. Nájomca je povinný zohľadňovať požiadavky na zdravú výživu s prihliadnutím na vekovú skupinu kupujúcich, pričom nájomca sa pri predaji potravín a jedál, ktoré nie sú výrobcom balené, zaväzuje okrem iného dodržiavať hlavné ciele vízie školského stravovania pre rok 2024, ktoré sú obsiahnuté v Materiálno – spotrebných normách a receptúrach pre školské stravovanie prijatých Ministerstvom školstva, výskumu, vývoja a mládeže Slovenskej republiky zo dňa 26.08.2024, účinných od 01.09.2024 (ďalej iba ako „materiálno – spotrebné normy a receptúry“), ktoré sú záväzné pre všetky zariadenia školského stravovania, a teda nájomca sa pri prevádzkovaní bufetu zaväzuje dodržiavať najmä nasledovné ciele:
 - a. viesť kupujúcich k budovaniu správnych stravovacích návykov;
 - b. pri predaji nebalených potravín/jedál a/alebo potravín/jedál pripravovaných nájomcom, vhodným a preukázateľným spôsobom informovať kupujúcich o nutričných hodnotách a obsahu alergénov v konkrétnej potravine/jeden;
 - c. zabezpečiť kupujúcim energeticky a nutrične vyvážené pokrmy a nápoje predovšetkým bez pridaného cukru,
 - d. ponúkať aj celozrnné výrobky a pečivo z celozrnnnej múky;
 - e. pri príprave jedál zaviesť používanie čerstvej, sezónnej zeleniny a ovocia a uprednostniť dodanie ovocia a zeleniny od regionálnych pestovateľov.
3. Súčasne je nájomca povinný zohľadňovať požiadavky vzťahujúce sa na sortiment, ktorý môže byť v bufete ponúkaný, ktoré vyplývajú z § 7 ods. 3 druhá veta, písm. a) vyhlášky č. 75/2023 Z.z. o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež, podľa ktorého:

V zariadení pre deti a mládež, v ktorom prebieha výchova a vzdelávanie detí a žiakov do 18 rokov veku, sa doplnkové stravovanie poskytuje tak, aby

a) sortiment tovaru v bufetoch, automatoch a iných formách ambulantného predaja zriadeného v zariadení pre deti a mládež, v ktorom prebieha výchova a vzdelávanie detí a žiakov do 18 rokov veku, bol výživovo hodnotný a obsahoval najmä ovocie a zeleninu v čerstvom stave, ovocné a zeleninové šťavy a nektáre s obsahom pridaného cukru do 5 g/100 ml, celozrnné a cereálne výrobky, mlieko a mliečne výrobky, ako aj ich bezlaktózové alternatívy, rastlinné nápoje a potraviny na rastlinnej báze so zníženým obsahom tukov a pridaných cukrov, nápoje a prírodné šťavy bez konzervačných prípravkov a neobsahoval

1.nealkoholické nápoje s pridaným cukrom nad 5 g/100 ml,

2.nealkoholické nápoje s kofeínom,

3.nealkoholické nápoje s taurínom,

4.nealkoholické nápoje s chinínom,

5.alkoholické nápoje,

6.tabakové výrobky a výrobky s obsahom nikotínu,

7.výživové doplnky,

8.potraviny rýchleho občerstvenia, ktorými sú: langoše, chlieb vo vajíčku, praženica, spracované mäsové výrobky a údenárske výrobky s obsahom mäsa menším ako 80 %, výrobky s obsahom majonézy, vyprážané jedlá, paštéty alebo hamburgery,

9.cukrovinky alebo slané výrobky, najmä slané zemiakové lupienky, slané krekerky alebo slané tyčinky, ktorých podiel na celkovom sortimente tovaru by presahoval 50 %.

4. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v bufete ponúkať žuvačky, striekacie spreje do úst, sypké cukrovinky (cukrovinkový prášok, šumienky, ufo oblátky so šumivou náplňou,...), mrazené produkty - ovocné drene, zmrzlinu, nanuky a iné tomu podobné produkty, a ďalej sa nájomca zaväzuje vystaviť pokladničný doklad z elektronickej registračnej pokladnice pri každom jednom predaji.

Článok V.

Doba nájmu a prevzatie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 04.09.2024 do 30.06.2026**
2. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že vzhľadom na povahu predmetu nájmu, nie je možné využívať predmet nájmu celoročne, ale iba časť kalendárneho roka (školský rok).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov pri podpise tejto nájomnej zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ dva rovnopisy odovzdávacieho protokolu, ktoré podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote na náklady prenajímateľa.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.

Článok VI.

Nájomné a služby spojené s nájmom nebytového priestoru a ich úhrada

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán a predstavuje sumu 700,- Eur (slovom sedemsto Eur)/ školský rok. Nájomca sa zaväzuje stanovené nájomné uhrádzať mesačne v zálohových platbách,

t.j. 70,- Eur (slovom sedemdesiat Eur)/ kalendárny mesiac, a to najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, okrem mesiacov *júl 2025 a august 2025 (neprebíha vyučovanie)*.

2. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany súčasne dohodli, že vo výške nájomného podľa ods. 1 tohto článku zmluvy sú zahrnuté aj úhrady za odber elektrickej energie, odber vody a ostatné služby súvisiace s nájomom.
3. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa bodu 1 tohto článku zmluvy (v stanovenej výške a včas, je povinný zaplatiť zákonný úrok z omeškania určený nariadením vlády Slovenskej republiky č. 21/2013, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka. vo výške podľa § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo jednostranne cenu nájmu upraviť v prípade zmeny ekonomických ukazovateľov platných v celej SR (napr. z dôvodu inflácie). Prenajímateľ je povinný o zmene nájomného nájomcu písomne (prostredníctvom e-mailu) informovať, pričom takáto zmena ceny nájomného je pre nájomcu platná od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po jej odoslaní zo strany prenajímateľa.

Článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ:
 - a) je povinný odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. III, bod 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) má právo vykonávať kontrolu prostredníctvom poverených osôb, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a v súlade s touto zmluvou, resp. či nájomca pri výkone svojej činnosti v predmete nájmu dodržiava požiadavky uvedené v čl. IV. ods. 1. až 4. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je ďalej povinný vykonávať opravu a údržbu nehnuteľností, ktoré sú väčšieho rozsahu. Na účely tejto zmluvy sa opravou a údržbou nehnuteľností, ktoré sú väčšieho rozsahu, rozumie oprava a údržba, náklady na ktoré v súhrne prevyšujú 200,- € (slovom: dvesto eur) v kalendárnom mesiaci (opravy vylučujú prípady vzniku škody zavineným konaním nájomcu, alebo škody ktoré vznikli opomenutím konania nájomcu ako i údržbu spojenú s vymaľovaním priestorov). Potrebu vykonania opravy a údržby väčšieho rozsahu sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť opravu a/alebo údržbu väčšieho rozsahu bez zbytočného odkladu najneskôr do 10 (slovom: desiatich) pracovných dní po oznámení nájomcom a to na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť poškodenia alebo zničenia,
 - c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie a opravy predmetu nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu a opravy do sumy najviac 200,- € (slovom: dvesto eur) mesačne,
 - d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv a údržby, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ (oprava a údržba, ktorá v súhrne podľa odhadu presiahne 200,- €

- (slovom: dvesto eur) mesačne) a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv a údržby, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- e) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.)
 - f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu v súvislosti s činnosťou prevádzkovanou nájomcom,
 - g) zabezpečovať v plnom rozsahu a na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu,
 - h) dodržiavať prevádzkový čas (otváracie hodiny) bufetu tak, aby boli v súlade s ods. 1. v čl. IV.,
 - i) dodržiavať požiadavky na zdravú výživu špecifikované v čl. IV. ods. 2. až 4. tejto zmluvy,
 - j) zabezpečiť čistotu nebytového priestoru, upratovaním na vlastné náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ktorý sa zaväzuje k maximálnej súčinnosti v súvislosti s vydaním súhlasu k nutným úpravám. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s realizovaným stavebnými úpravami.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a ani časť prenajatých nebytových priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä sociálne zariadenia prenajímateľa.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah nájmu podľa tejto zmluvy môže byť predčasne ukončený na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán alebo písomnej výpovede jednej alebo druhej zmluvnej strany z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota pre prenajímateľa aj pre nájomcu je 2 (**slovo: dva**) mesiace a táto začne plynúť prvým dňom v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, a to najmä, nie však výlučne povinnosti vyplývajúce z čl. IV. ods. 2 až 4 tejto zmluvy; ak nájomca neuhradí splatné nájomné v stanovenom termíne.
4. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných a očíslovaných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 (slovom: dvoch) identických rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zmluvná strana.
5. Zmluvné strany po prečítaní tejto zmluvy vyhlasujú, že súhlasia s jej obsahom, že táto zmluva bola spísaná na základe ich vážnej, pravej a slobodnej vôle a nebola dohodnutá v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok. Na dôkaz tejto skutočnosti pripájajú svoje podpisy.

V Galante, dňa 03.09.2024

V, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Základná škola Gejzu Dusíka
zast.: Mgr. Lucia Morovičová, riaditeľka

.....
Zsolt Blazsek – LORENZO
Zsolt Blazsek