

Zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov 4LB/2024

(ďalej len „Zmluva“)

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení nesk. predpisov

Prenajímateľ: Základná škola Ladislava Balleka

So sídlom: Ul. E.B. Lukáča 6, Šahy

IČO: 37864530

DIČ: 2021642062

IČ DPH:

Zastúpený: PaedDr. Beata Bazalová, riaditeľka školy

č. účtu na poukazovanie nájomného: SK88 0900 0000 0051 4788 6777

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

Nájomca: Autoškola AM 1 s.r.o.

so sídlom : Vyškovce nad Ipľom 281

IČO: 55368026

DIČ: 2121964325

IČ DPH :

(ďalej len ako „Nájomca“)

I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je v súlade s ustanoveniami §6 a § 6a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov **správcom nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Šahy**, a to podľa nasledovnej špecifikácie:
 - **nebytový priestor – učebňa-trieda 9.A, ktorá sa nachádza v budove ZŠ, na Ul. E.B. Lukáča č. 6 , stavba so súpisným č. 458, postavenej na parcele C-KN 1762 – zastavané plochy a nádvorcia, nachádzajúce sa v okrese Levice, obci Šahy, katastrálnom území Šahy, vedené okresným úradom Levice – odbor katastrálny na LV č. 1 (ďalej len ako „Predmet nájmu“).**
 - Nebytový priestor pozostáva z jednej miestnosti o výmere 65,34 m².

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu, špecifikovaný v článku I. na krátkodobé užívanie na účely a za podmienok dohodnutých ďalej v tejto zmluve.
2. Nájomca bude užívať Predmet nájmu **v rozsahu od 05:00 hod. do 23:00 hod. od pondelka do nedele.**
3. Nájomca sa za užívanie Predmetu nájmu zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné spôsobom a vo výške dohodnutými ďalej v tejto Zmluve, a užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a ustanoveniami právnych predpisov.
4. Nájomca vyhlasuje, že mu je stav Predmetu nájmu dobre známy z miestnej obhliadky, tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívania, a v danom stave ho do užívania prijíma.

III. Účel nájmu, zmeny na Predmete nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu bude Nájomcom využívaný **na teoretickú výuku budúcich vodičov a KKV**, ktorý je v súlade s účelom, na ktorý bol nebytový priestor skolaudovaný.
2. Nájomca má na základe tejto zmluvy právo nebytový priestor vrátane spoločných častí a zariadení (toalety) riadne na dohodnutý účel užívať, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru.
3. Nájomca má povinnosť užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv ostatných nájomcov, resp. vlastníkov.
4. Využívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy na iný než dohodnutý účel je možné len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s Prenajímateľom.
5. Nájomca nie je oprávnený na Predmete nájmu vykonať akékoľvek zmeny.

IV. Doba trvania a skončenie nájmu

1. Táto Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01.11.2024 do 31.10.2025. Táto zmluva sa pri skončení nájmu automaticky predlžuje.**
2. Platnosť a účinnosť tejto Zmluvy končí:
 - a) zánikom Predmetu nájmu,
 - b) zánikom/smrt'ou Nájomcu,
 - c) výpoveďou,
 - d) dohodou o skončení tejto Zmluvy,
 - e) odstúpením od Zmluvy.
3. Dohoda o skončení tejto Zmluvy musí byť uzavretá písomne.
4. Obe zmluvné strany môžu zmluvu ukončiť písomnou výpoveďou, aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je pre obidve zmluvné strany dvojmesačná a začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Odstúpiť od zmluvy je možné v prípade podstatného porušenia Zmluvy zo strany druhej Zmluvnej strany. V prípade, že dôjde k odstúpeniu od Zmluvy z dôvodu porušenia zmluvných povinností niektorej zo zmluvných strán uvedených v tejto Zmluve alebo právnych predpisoch, táto Zmluva zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od Zmluvy dané podľa tejto Zmluvy musí byť písomné.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy najmä, ak:
 - a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo s dojednaným účelom;
 - b) Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy alebo právnych predpisov;
 - c) Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva Predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - d) Nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, ak sa na tom písomne vopred nedohodol s Prenajímateľom,
 - e) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - f) Nájomca nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, alebo dvakrát v jednom kalendárnom roku, alebo sa dostane do omeškania s platením nájomného alebo úhrady za poskytované služby o viac ako 30 dní,

- g) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni v jej ďalšom užívaní; alebo ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú budovu vypratať.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť najmä v prípade, ak:
- a) bez vlastného zavinenia stratí oprávnenie na vykonávanie činnosti, na ktorú si Predmet nájmu prenajal,
 - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie, pričom uvedené nebolo odstránené Prenajímateľom ani po predchádzajúcej výzve Nájomcu,
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo právnych predpisov.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípadoch, kedy táto Zmluva alebo platné právne predpisy umožňujú Prenajímateľovi alebo Nájomcovi odstúpiť od tejto Zmluvy, zmluvné strany tak urobia až po tom, ako druhá strana ani po písomnej výzve s určením primeranej, najmenej 10-dňovej lehoty, neodstráni závadný stav.

V. Nájomné

1. Nájomné bolo dohodnuté vo výške **50,-EUR (slovom päťdesiat eur) mesačne na celý Predmet nájmu.**
2. Nájomné sa bude uhrádzať mesačne, najneskôr do 15. dňa v alikvotných častiach na základe faktúry, vystavenej Prenajímateľom, v tam uvedenej lehote splatnosti.
3. Výška nájomného uvedená v predchádzajúcom bode zahŕňa náklady spojené s nájmom, ako napr. náklady za spotrebovanú elektrinu, plyn, náklady na dodávku tepla, teplej a studenej vody, stočné, zrážkovú vodu, poplatky za odvoz komunálneho odpadu a pod. (ďalej len „náklady na médiá“).
4. Nájomné sa bude platiť bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania predmetnej sumy na bankový účet Prenajímateľa. V prípade omeškania s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z omeškanej sumy za každý deň omeškania.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca **nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu**, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
2. Nájomca je povinný riadne sa starať o Predmet nájmu, je povinný vykonať všetky opatrenia na zamedzenie vzniku škody, a je povinný vykonávať riadnu údržbu a všetky opravy škody, ktoré zavinil na predmete nájmu na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania povinností Nájomcu vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto Zmluvy, a na tento účel mu poskytnúť potrebnú súčinnosť, najmä sprístupniť mu Predmet nájmu.
4. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu predmetu nájmu pred požiarmi a za dodržiavanie bezpečnostných pravidiel, ako aj hygienických predpisov podľa príslušných právnych predpisov v predmete nájmu a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia a kontroly na zabránenie vzniku požiaru alebo inej škody na majetku a na dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov.
5. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave ku dňu podpísania tejto Zmluvy s ohľadom na jeho obvyklé opotrebenie.

6. Ak Nájomca vykoná zmeny na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je povinný uviesť Predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu, a nahradiť škodu, ktorú tým Prenajímateľovi spôsobil, v celej výške. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na Predmete nájmu Prenajímateľovi škoda, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy s okamžitou platnosťou.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu včas upozorniť Prenajímateľa na zistené havarijné stavy, poruchy, iné závady a nedostatky Predmetu nájmu a je povinný vykonať potrebné opatrenia na odvrátenie hroziacej škody.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy vyplývajúce z nájmu, ktoré nie sú výslovne upravené touto Zmluvou, sa vzťahujú príslušné ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, resp. Obchodného zákonníka v súlade s jeho § 261 ods. 9.
2. Túto Zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán číslovanými datovanými dodatkami.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých po jednom obdrží Nájomca aj Prenajímateľ.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na stránke školy a CRZ.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej ustanoveniam porozumeli, a keďže vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, prostredníctvom svojich zástupcov ju týmto podpisujú.

V Šahách, dňa 28.10.2024

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Autoškola AM 1 s.r.o.

.....
PaedDr. Beata Bazalová