

ZMLUVA O NÁJME

uzavretá podľa ustanovenia § 663 nasl. Občianskeho zákonníka a § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi

Prenajímateľ: **Obec Nižný Hrabovec**
Sídlo: Nižný Hrabovec 407, 094 21 Nižný Hrabovec
IČO: 00332593
DIČ: 2020630249
Štatutárny orgán: Alojz Jonek, starosta obce
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK78 0200 0000 0000 2032 3632
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

Nájomca: **Ing. Jozef Mikloš**
Nižný Hrabovec 95, 094 21 Nižný Hrabovec
IČO: 10809996
DIČ: 1022351242
zápis: živnostenský register Okresného úradu Vranov nad Topľou, číslo živnostenského registra: 713-2101

(ďalej len „**nájomca**“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme v súlade s § 663 nasl. Občianskeho zákonníka a § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v nasledovnom znení:

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
 - 1.1. **spevnenej plochy s asfaltovým povrchom** v areáli Základnej školy Nižný Hrabovec, nachádzajúcej sa na parcele registra KN“C“ č. 68/2 o výmere 1.373 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie evidovanej Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.: 810 vedenom pre okres: Vranov nad Topľou, obec: Nižný Hrabovec, katastrálne územie: Nižný Hrabovec;
(ďalej len „**pozemok**“)
 - 1.2. **nebytového priestoru** o výmere 32 m² nachádzajúceho sa v budove základnej školy Nižný Hrabovec so súpisným číslom: 155 nachádzajúcej sa na parcele registra KN“C“ č. 68/1 evidovanej Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č 810 vedenom pre okres: Vranov nad Topľou, obec: Nižný Hrabovec, katastrálne územie: Nižný Hrabovec.
(ďalej len „**nebytový priestor**“)

(pozemok a nebytový priestor ďalej spolu len „**predmet nájmu**“)

2. Nájomca je osobou vykonávajúcou podnikateľskú činnosť v predmete činnosti: „Prevádzkovanie autoškoly v rozsahu: - výučba a výcvik účastníkov prípravy na skúšku odbornej spôsobilosti na vydanie oprávnenia viesť motorové vozidlá pre skupiny a podskupiny : B; - doškoloňovacie kurzy držiteľov vodičských oprávnení pre skupiny a podskupiny: B.“, ktorá má záujem o nájom predmetu nájmu za podmienok a v rozsahu podľa tejto zmluvy.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu a nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a platby za služby súvisiace s nájmom v súlade s Článkom III. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Účelom nájmu je:
 - a) užívanie pozemku ako výcvikovej plochy autocvičiska pre účely výcviku žiadateľov pre získanie vodičského oprávnenia v zmysle platných predpisov nájmom ako prevádzkovateľom autoškoly, a
 - b) užívanie nebytového priestoru ako administratívneho priestoru v súvislosti s prevádzkovaním autoškoly,všetko v rozsahu nevyhnutnom pre dosiahnutie tohto účelu (ďalej len „**účel nájmu**“).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný účel, ako na účel nájmu podľa tohto Článku zmluvy.

Článok III. Nájomné a platby za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom vo výške:
 - a) **250,- €** (slovom: *dvestopäťdesiat eur*) ročne za nájom nebytového priestoru;
 - b) **200,- €** (slovom: *dvesto eur*) ročne za nájom pozemku;(ďalej spolu len „**nájomné**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na platbách za služby spojené s užívaním nebytového priestoru v paušálnej výške **50,- €** (slovom: *päťdesiat eur*) ročne (ďalej len „**platby za služby**“), a to bez ohľadu na skutočný objem poskytnutých služieb spojených s užívaním nebytového priestoru. Za služby spojené s užívaním nebytového priestoru sa pre účely tejto zmluvy považujú zabezpečenie dodávok tepelnej energie, vodné, stočné, dodávku elektrickej energie a poplatky za odpad (ďalej len „**služby spojené s užívaním nebytového priestoru**“).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ostatné služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu neuvedené v predchádzajúcom odseku tohto Článku zmluvy nie sú zahrnuté v nájmomnom ani v platbách za služby a tieto si nájomca zabezpečuje a uhrádza sám.
4. Nájomné a platby za služby spolu v celkovej sume **500,- € ročne** sa nájomca zaväzuje uhrádzať od začiatku roka 2024, a to na základe faktúry vystavenej zo strany prenajíateľa na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné a platby za služby sú splatné vždy k 31. januáru kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné a platby za služby uhrádzajú. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a platby za služby za rok 2023 zo strany nájomcu nebudú uhrádzané z dôvodu zhodnotenia predmetu nájmu, ktoré nájomca zrealizoval na vlastné náklady. Nájomca týmto vyhlasuje, že všetky zhodnotenia predmetu nájmu uskutočnené pred podpisom tejto zmluvy alebo po jej podpise bezodplatne prenecháva prenajíateľovi, bez nároku na akúkoľvek ich refundáciu.

Článok IV. Trvanie a skončenie nájmu

1. Nájom sa začína v deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy (ďalej len „**deň začatia nájmu**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
3. Nájom podľa tejto zmluvy sa skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode;
 - b) výpoveďou;
 - c) odstúpením od zmluvy.
4. Prenajíateľ aj nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu aj bez udania dôvodu. Výpoveď musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
5. V prípade skončenia tejto zmluvy výpoveďou sa nájom končí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je v trvaní troch (3) mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajíateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípadoch ustanovených zákonom, ako aj v prípade ak:
 - a) nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo platieb za služby spojených s nájmom;
 - b) nájomca poruší niektorú zo svojich povinností podľa Článku VI. odseku 2., 3., 4. alebo 10. tejto zmluvy.
7. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípadoch ustanovených zákonom, ako aj v prípade ak:
 - a) sa predmet nájmu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie a prenajíateľ nájomcovi neudelí súhlas na vykonanie potrebných opráv predmetu nájmu.
8. Odstúpenie od zmluvy podľa odseku 6. a 7. tohto Článku zmluvy musí byť uskutočnené v písomnej forme a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. V prípade odstúpenia od zmluvy sa nájom skončí v deň, nasledujúci po dni, v ktorom bolo odstúpenie od zmluvy druhej zmluvnej strane doručené.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že spôsobom podľa odseku 3. písm. b) a c) je možné túto zmluvu ukončiť len ako celok, t.j. nájom nebytového priestoru a pozemku spolu. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená jednostranne ukončiť túto zmluvu len v jej časti.

Článok V. Stav predmetu nájmu

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa Článku II. odseku 2. tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že poloha a dispozícia predmetu nájmu mu je známa, že si predmet nájmu pred uzavretím tejto zmluvy riadne a s odbornou starostlivosťou prehliadol a že predmet nájmu od prenajíateľa v deň podpisu tejto zmluvy prevzal v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zo strany nájomcu došlo pred dňom podpisu tejto zmluvy k zrealizovaniu úprav predmetu nájmu – v tejto súvislosti sa zmluvné strany dohodli, že za stav predmetu nájmu v čase jeho prevzatia sa pre účely tejto zmluvy považuje stav, v akom sa predmet nájmu nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky opravy, úpravy, či iné činnosti na predmete nájmu, ku ktorým došlo zo strany nájomcu do dňa podpisu tejto zmluvy boli zo strany nájomcu vykonané na jeho vlastné náklady bez akéhokoľvek nároku na

ich úhradu zo strany prenajímateľa a súčasne bez akéhokoľvek nároku na zaplatenie protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Práva a povinnosti zmluvných strán súvisiace s opravami, úpravami či inými činnosťami na predmete nájmu vykonanými po podpise tejto zmluvy sa spravujú podľa odsekov 3. až 6. tohto Článku zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky opravy, úpravy, či iné činnosti na predmete nájmu tak, aby bol predmet nájmu počas trvania nájmu spôsobilý na dohodnuté užívanie a aby nedošlo k jeho znehodnoteniu počas doby trvania nájmu. Všetky opravy, úpravy a iné činnosti na predmete nájmu je nájomca povinný vykonávať s odbornou starostlivosťou, a to po ich prerokovaní a písomnom odsúhlasení zo strany prenajímateľa, ak nie je uvedené inak.
4. Všetky opravy, úpravy a iné činnosti na predmete nájmu (vrátane akýchkoľvek zhodnotení predmetu nájmu, či stavebných prác podliehajúcich ohláseniu alebo povoleniu podľa stavebného zákona) sa nájomca zaväzuje uskutočniť výlučne na vlastné náklady, bez nároku na úhradu nákladov zo strany prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zároveň nie je po skončení nájmu oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, a to bez ohľadu na dĺžku trvania nájmu a dôvody jeho ukončenia.
5. Nájomca je aj bez súhlasu prenajímateľa povinný vykonávať bežnú údržbu a všetky druhy bežných opráv. Za bežnú údržbu a bežné opravy sa rozumie údržba alebo oprava každej časti predmetu nájmu alebo vecí v predmete nájmu, u ktorej užívaním dochádza k jej opotrebovaniu alebo spotrebovaniu nájomcom. Odhliadnuc od dojednania podľa predchádzajúcej vety, bežnou údržbou a bežnou opravou je vždy obdobne každá oprava, ktorá je definovaná ako drobná oprava podľa § 5 a prílohy 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a údržba, ktorej náklady sú definované v § 6 tohto nariadenia.
6. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu vypratáný, čistý a v stave, v akom sa nachádzal v čase jeho prevzatia podľa odseku 2. tohto Článku zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na opravy, úpravy a iné činnosti vykonané v súlade s touto zmluvou, a to najneskôr v lehote troch (3) pracovných dní odo dňa skončenia nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu písomný protokol. Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný momentom uzatvorenia písomného protokolu podľa tohto odseku.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí lehoty podľa predchádzajúceho odseku tohto Článku zmluvy je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť vypratanie predmetu nájmu na náklady nájomcu. Nájomca dáva výslovný súhlas na odstránenie vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu ku dňu márneho uplynutia lehoty podľa predchádzajúceho odseku tohto Článku zmluvy. Po odstránení vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu je prenajímateľ oprávnený tieto na náklady nájomcu uskladniť, alebo na náklady nájomcu dopraviť a vyložiť na adrese sídla nájomcu uvedenej v záhlaví tejto zmluvy. Nebezpečenstvo straty, zničenia alebo poškodenia vecí znáša po dobu omeškania s vypratáním predmetu nájmu nájomca. Právo prenajímateľa podľa § 672 Občianskeho zákonníka tým nie je dotknuté.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi výkon jeho užívacieho práva k predmetu nájmu v rozsahu podľa tejto zmluvy; tým nie sú dotknuté zákonné oprávnenia prenajímateľa ako vlastníka predmetu nájmu, či iné oprávnenia prenajímateľa alebo tretích osôb podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu spôsobom a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.

3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že pozemok je súčasne využívaný Základnou školou Nižný Hrabovec – z uvedeného dôvodu **nájomca nie je oprávnený znemožniť tretím osobám vstup na pozemok, alebo tomuto vstupu akokoľvek brániť**, pokiaľ nájomcu nebudú priamo obmedzovať v užívaní pozemku na dohodnutý účel nájmu, ani pozemok oplotiť. **Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu rešpektovať užívacie právo Základnej školy Nižný Hrabovec a tretích osôb.**
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, predpisy upravujúce ochranu zdravia a bezpečnosť pri práci, ochranu životného prostredia, nakladania s odpadmi či predpisy upravujúce ochranu majetku prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať základné podmienky ochrany prírody, životného prostredia a dodržiavať hygienické pásma vodných zdrojov. Nájomca je súčasne povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, ktoré upravujú prevádzkovanie autoškôl a zároveň dôsledne dbať na bezpečnosť osôb pohybujúcich sa v areáli Základnej školy Nižný Hrabovec, aby sa predišlo prípadným zraneniam osôb v súvislosti s prevádzkovaním podnikateľskej činnosti nájomcu.
7. Nájomca sa zaväzuje chrániť majetok prenajímateľa pred jeho poškodením. V prípade, že nájomca spôsobí prenajímateľovi na predmete nájmu, alebo na inom majetku, ktorý patrí prenajímateľovi škodu, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu. Nájomca, ako prevádzkovateľ autoškoly zároveň prenajímateľovi v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody spôsobené na majetku prenajímateľa zo strany tretích osôb v súvislosti prevádzkou autoškoly. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
8. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, prístup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly plnenia zmluvne dohodnutých podmienok.
10. Nájomca na základe požiadavky prenajímateľa alebo Základnej školy Nižný Hrabovec vykoná pre žiakov Základnej školy Nižný Hrabovec v rámci účelového cvičenia „Deň dopravnej výchovy“, a to v každom začatom školskom roku v priebehu trvania nájmu podľa tejto zmluvy.

Článok VII.

Úrok z omeškania a zmluvná pokuta

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo platieb za služby podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi okrem dlžného nájomného alebo platieb za služby aj úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.
2. Zmluvné strany si pre prípad porušenia povinností nájomcu dohodli zmluvnú pokutu:
 - a) vo výške 50,- € (slovom *päťdesiat eur*) za každé jednotlivé porušenie povinností nájomcu podľa Článku VI. odsekov 2. až 4. tejto zmluvy;
 - b) vo výške 50,- € (slovom *päťdesiat eur*) za každý aj začatý deň omeškania so splnením povinnosti nájomcu podľa Článku V. odseku 6. tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody v celom rozsahu (vrátane škody presahujúcej zmluvnú pokutu), ako aj prípadné právo na odstúpenie od zmluvy.

Článok VIII. Ochrana osobných údajov

1. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ v zmysle § 13 ods. 1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o spracúvaní osobných údajov“) a článku 6 ods. 1 písm. b) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej len „GDPR“), spracúva za účelom plnenia zmluvy osobné údaje nájomcu, a to po dobu trvania tejto zmluvy a minimálne 5 rokov od jej ukončenia, v rozsahu v akom sú uvedené v tejto zmluve, pričom tento rozsah zmluvné strany súhlasne považujú za nevyhnutný na plnenie zmluvy. Podrobné informácie o tom, ako prenajímateľ zhromažďuje, spracúva a chráni osobné údaje nájomcu, ako aj jeho práva ako dotknutej osoby sú upravené v zásadách spracúvania osobných údajov nachádzajúcich sa na webovej stránke prenajímateľa - <https://www.niznyhrabovec.sk/> v časti „Ochrana osobných údajov“ pričom nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa s nimi oboznámil.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií)(ďalej len „zákon o slobode informácií“), čo nájomca berie na vedomie a svojim podpisom dáva súhlas s jej zverejnením.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
3. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Právne vzťahy v tejto zmluve výslovne neupravené riadia sa príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, ako aj ďalších právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
5. Písomnosti medzi zmluvnými stranami sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade že zmluvná strana zmenila adresu svojho sídla, resp. miesta podnikania, a túto zmenu preukázateľne neoznámila druhej zmluvnej strane, považuje sa písomnosť za platne doručенú na poslednú známu adresu. Nájomca týmto vyhlasuje, že adresa miesta podnikania je adresou, na ktorej sa zdržiava a na ktorej má zabezpečené prijímanie zásielok.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu.
7. Pokiaľ je niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné, či sa stane takým v budúcnosti, bude neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné iba toto ustanovenie, a nedotkne sa to platnosti, účinnosti a vymáhateľnosti ostatných ustanovení.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Nižnom Hrabovci dňa 10.9.2023

V Nižnom Hrabovci dňa 10.9.2023

Obec Nižný Hrabovec
Alojz Jonek, starosta obce

Ing. Jozef Mikloš