

Zmluva o nájme nebytových priestorov 1/2023

uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) medzi :

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Meno a priezvisko: **Mária TICHÁ, rod. Petrusová**
Adresa:
Dátum narodenia:
IČ DPH: **neplatca DPH**
Tel.:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

SPOJENÁ ŠKOLA INTERNÁTNA VRANOV NAD TOPELOU
Sídlo: **M. R. Štefánika 140, 093 03 Vranov nad Topľou**
IČO: **42089808**
DIČ: **2022938456**
Zastúpená: **Renáta Kopčeková – Riaditeľka školy**
Telefónne číslo:
E-mail:
Bankové spojenie :
Číslo účtu:

(ďalej len „Nájomca“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 2851, okres Vranov nad Topľou, obec Vranov nad Topľou, kat. úz. Vranov nad Topľou, a to:
 - a) stavba – rodinný dom, súpisné číslo: 111, ktorá je postavená na parc. reg. „C“, par. č. 1811, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 353 m²,
 - b) pozemok – parcela reg. „C“, par. č. 1811, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 353 m²
2. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je kópia Výpisu z Listu vlastníctva č. 2851 (ďalej „LV“).

Článok III. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nehnuteľnosti vymedzené v Článku II, bod 1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť Nájomcovi predmet nájmu za účelom zabezpečenia prevádzkovania administratívno - skladového priestoru.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

4. Predmetom nájmu nie je zabezpečenie dodávok energetických médií a služieb spojených s prenájmom: vodné, stočné, plyn, vykurovanie, elektrickú energia a vývoz TKO (ďalej len „služby spojené s prenájmom“). Na odber týchto služieb je povinný prihlásiť sa sám nájomca.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že do doby začiatku plynutia tejto zmluvy podľa Článku IV., bod 2, za účelom riadneho a nerušeného využívania predmetu nájmu, umožní na náklady Nájomcu realizáciu projektovej dokumentácie a nevyhnutných stavebných úprav na základe požiadaviek Nájomcu na jeho prevádzku.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami
2. Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** a začína plynúť dňom: **01.12.2023** na základe podpisu Preberacieho protokolu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Článok V. Nájom, spôsob jeho platenia a ostatné služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za predmet nájmu v sume **750,- EUR (slovom: Sedemstopäťdesiat eur) mesačne** bez služieb spojených s prenájmom, pričom Prenajímateľ nie je platcom DPH.
2. Nájomné v sume **750,- EUR** je splatné mesačne vždy **do 10. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca **za daný mesiac**.
3. Variabilný symbol platby za nájomné Nájomca uvádza vo forme MMRRRR.
4. Nájomca poukazuje pravidelnú mesačnú platbu nájomného na účet Prenajímateľa uvedený v článku I. zmluvy, **IBAN:**
5. V prípade omeškania platby sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Výška nájomného sa môže upraviť v prípade, ak miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok presiahne hranicu 5%. Nájomné sa v tomto prípade môže upraviť najviac o sadzbu vyhlásenú Štatistickým úradom SR.
7. Povinnosť zaplatiť nájomné je splnená pripísaním poukázanej sumy na účet Prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť ostatné služby spojené s prenájmom na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za to, že čerpanie týchto služieb bude v súlade s platnými právnymi normami.
9. Ak Nájomca bude prenajaté priestory užívať obmedzene z dôvodu, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, má nárok na pomernú zľavu z nájomného podľa závažnosti obmedzenia. Výška zľavy bude stanovená osobitnou dohodou zmluvných strán.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu tento priestor Nájomca vráti v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné rekonštrukčné práce vykonané so súhlasom Prenajímateľa.
2. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov a stavom meračov spotreby energií sa riadne oboznámil, o čom je spísaný Preberací protokol v dvoch origináloch, pre každú zo zmluvných strán po jednom výtlačku, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy ako Príloha č. 2
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že bežné opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu (do výšky 200,- EUR vrátane, ako je výmena žiarovky, a pod.) vykoná Nájomca na svoje náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv nad rámec bežných opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv.
5. Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa s projektovou dokumentáciou a finančným rozpočtom. V prípade skončenia nájmu výpoveďou sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť Nájomcovi pomernú časť nákladov za rekonštrukčné práce vykonané na predmete nájmu, ktorými zhodnotil predmet nájmu. Na uvedené sa vzťahuje odpočet amortizácie.
6. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení a protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších zmien a doplnkov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Zabezpečenie prenajatého priestoru hasiacimi prístrojmi a ich kontrolu zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Ak sa v prenajatých priestoroch nachádzajú stabilné protipožiarne zariadenia, ktoré sú v správe Prenajímateľa, kontroly a opravy týchto zariadení vykonáva Prenajímateľ. Protipožiarnu ochranu zabezpečuje Nájomca.
7. Odborné prehliadky elektrických, plynových sietí, vodovodných rozvodov a pod. je povinný zabezpečiť Prenajímateľ v zmysle platných predpisov. Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa sprístupniť predmet nájmu pre účely vykonávania odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení a v prípade nutnosti umožniť vykonanie opravy, údržby a montáže. V prípade vzniku havárie, resp. jej hrozby je Nájomca povinný okamžite umožniť Prenajímateľovi prístup k zariadeniam (k rozvodu plynu, elektrine a podobne).
8. Prenajímateľ prehlasuje, že na nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú prenajaté priestory, má uzatvorenú poisťnú zmluvu pre prípad poškodenia alebo zničenia v dôsledku živelnej pohromy.
9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecnými platnými hygienickými predpismi. Upratovacie práce, udržiavanie hygienického režimu, deratizáciu a dezinfekciu si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.
10. Nájomca súhlasí s tým, že ak Prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody, alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá Nájomca nárok na náhradu škody a Prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
11. Nájomca je povinný v súlade s prijatým VZN mesta Vranov nad Topľou udržiavať v čistote okolie nebytového priestoru, a to hlavne v zimných mesiacoch odpratávaním snehu.
12. Prenajímateľ súhlasí s prípadným osadením informačnej tabule s názvom spoločnosti Nájomcom na predmete nájmu.
13. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.

Článok VII Depozit

1. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že Nájomca bezprostredne pred podpisom tejto Zmluvy zložil Prenajímateľovi požadovaný **depozit** vo výške **2 x 750,- EUR** (Jedentisícpäťsto eur) (ďalej len „**depozit**“), čo predstavuje výšku dohodnutého **2-mesačného** nájomného v zmysle bodu 1. článku V. tejto Zmluvy.
2. Depozit slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo z dôvodu spôsobenej škody na predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu.
3. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote 1 (jedného) mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť depozit do pôvodne dohodnutej výšky v prípade, že Prenajímateľ preukázateľne použije depozit alebo jeho časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi v súlade s bodom bodom 2, článku VII, tejto Zmluvy.

4. Po skončení nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť depozitu najneskôr v lehote 1 (jedného) mesiaca odo dňa, keď Nájomca vypratá predmet nájmu a vysporiadať s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Platnosť tejto zmluvy skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán dňom uvedeným v dohode,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v 3 mesačnej výpovednej lehote bez udania dôvodu,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v 1 mesačnej výpovednej lehote z dôvodu ak:
 1. Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 2. Nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 3. Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti v zmysle tejto zmluvy,
 4. V prípade nezaplatenia dohodnutej splátky nájomného najneskôr do konca nasledujúceho mesiaca po ústnom a následne písomnom upozornení Prenajímateľa.
2. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Účinky doručenia výpovede sú splnené aj vtedy, ak príjemca výpovede si túto nevyzdvihol v odbernej lehote alebo jej prevzatie odmietol.
3. Zmluvné strany sú povinné sa počas plynutia výpovednej doby riadiť touto zmluvou.

Článok IX. Doručovanie

1. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 15. deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou v prípade odoslania pošty doporučenou poštou alebo deň odoslania emailu na emailovú adresu Nájomcu uvedenú v článku I.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany súhlasia s tým, že všetky eventuálne súdne spory spojené s touto zmluvou patria do výlučnej kompetencie súdov Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.
3. Pokiaľ niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, alebo sa stane neskôr neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, alebo sa stane neskôr neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú, že obchodné a technické informácie, ktoré im boli zverené zmluvným partnerom nesprístupnia tretím osobám bez jeho písomného súhlasu alebo tieto informácie nepoužijú pre iné účely, ako na plnenie podmienok tejto zmluvy.
5. Obe zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, kedy ku zmene došlo, písomne oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa zmeny právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.

6. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažovaný právami tretích osôb, ktoré by mohli Nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
7. Prenajímateľ alebo ním určená splnomocnená osoba majú právo vstupovať za prítomnosti Nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu a zisťovania ich technického stavu.
8. Táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať len na základe dohody oboch zmluvných strán, a to formou písomného číslovaného dodatku, ktorý sa po jeho podpise zmluvnými stranami stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
9. Obe zmluvné strany sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Táto zmluva je vyhotovená a podpísaná v dvoch rovnopisoch po jednom pre každú zmluvnú stranu.

Vo Vranove nad Topľou dňa 01.12.2023

Prenajímateľ

Nájomca

Mária Tichá

**SPOJENÁ ŠKOLA INTERNÁTNA V.n.T
Renáta Kopčeková – Riaditeľka školy**