

Zmluva o nájme

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ: Obec Žitná-Radiša
Žitná-Radiša č. 105
956 41 Uhrovec
IČO: 00311383
štatutárny orgán: Ing. Rudolf Botka, starosta

(ďalej aj ako „prenajíateľ“)

Nájomca: PaedDr. Dušana Flórová
nar.:
rodné číslo:
trvale bytom Partizánska 482/91
956 41 Uhrovec

(ďalej aj ako „nájomca“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je v podiele 1/1 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Žitná-Radiša, zapísanej na liste vlastníctva č. 238 ako stavba –materská škola súp. č. 4 na parc. č. 381/2
2. Predmetom nájmu je časť priestorov budovy súp. č.4 pozostávajúca z priestoru pre materskú škôlku - trieda a spálňa vo výmere 120 m², vchod a chodby vo výmere 82,44 m², sklady vo výmere 27,65 m², kúpeľňa a WC vo výmere 9,62 m² a kuchyňa o výmere 13,25 m², ktoré sú zaznačené v technickom nákrese tvoriacom prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej aj „prenajaté priestory“).
3. Prenajaté priestory sa prenajímajú na účel prevádzky materskej školy.
4. Prenajíateľ vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto zmluvy na prenajatých priestoroch neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie prenajatých priestorov nájomcom v súlade s touto zmluvou.

5. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom prenajatých priestorov riadne oboznámený, pričom sa zaväzuje, že tieto nebude užívať v rozpore s dohodnutým účelom nájmu. Odovzdanie a prevzatie prenajatých priestorov sa vykoná na základe písomného protokolu.

II.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Prenajímateľ a nájomca si dohodli nájomné vo výške 20,- € (slovom: dvadsať eur) mesačne, ktoré sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi vždy k 20. dňu príslušného kalendárneho mesiaca vopred. Prvé nájomné zaplatí nájomca prenajímateľovi dňa 01. 09. 2017 za mesiac september 2017, druhé nájomné za mesiac október zaplatí nájomca prenajímateľovi do 20. 09. 2017 a ďalšie nájomné bude nájomca platiť ako je uvedené vyššie.
2. Okrem nájomného sa nájomca zaväzuje hradiť náklady za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov a to: zálohové platby za elektrickú energiu vo výške 500,- € mesačne, vodu raz polročne (podľa skutočnej zistenej spotreby vody) a to na základe faktúr vyhotovených prenajímateľom. Dohodnutá splatnosť faktúr je 15 dní od vyhotovenia faktúry. Náklady za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov začne nájomca hradiť za obdobie po 1. januári 2018.
3. Skutočné náklady za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov (energie) prenajímateľ vyčíslí nájomcovi po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia po obdržaní vyúčtovania týchto nákladov dodávateľmi energií (nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zistený nedoplatok a naopak prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi zistený preplatok).
4. Nájomné ako aj náklady za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov bude nájomca platiť prenajímateľovi bezhotovostným prevodom jeho na bankový účet alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
5. Pri omeškaní nájomcu s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania vrátane dňa úhrady.
6. Prenajímateľ poskytne finančné prostriedky na prevádzku a mzdy na dieťa súkromnej materskej školy zriadenej na území Obce Žitná-Radiša, ktoré je na základe rozhodnutia Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky zaradené do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky. Výška dotácie na jedno dieťa materskej školy, ktorého zriaďovateľom je súkromný zriaďovateľ sa určuje vo výške 100% z objemu finančných prostriedkov, ktoré dostane obec napočítanú do svojich príjmov na školstvo v podielových daniach. Na poskytnutie dotácie školy, neštátny zriaďovateľ na území Obce Žitná-Radiša (prijímateľ dotácie) poskytne Obci Žitná-Radiša údaje o počte detí materskej školy podľa stavu k 15. septembru začínajúceho školského roku.

III.**Práva a povinnosti zmluvných strán****A) Práva a povinnosti nájomcu:**

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu a pre účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca má právo vstupovať do prenajatých priestorov počas celého roka a to počas 24 hodín denne bez obmedzenia.
3. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo mohli rušiť výkon ostatných užívateľov a nájomných práv týkajúcich sa prenajatých priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere prenajaté priestory.
6. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné interiérové nestavebné opravy a obvyklé udržiavacie práce, a to do výšky 30,- EUR (slovom: tridsať eur) na jednu opravu.
7. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
8. Náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v prenajatých priestoroch znáša nájomca v celom rozsahu sám.
9. Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na vlastné náklady. Súčasťou písomnej žiadosti nájomcu musí byť aj presná špecifikácia požadovaných úprav.
10. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou alebo spôsobené inými osobami, ktoré sa so súhlasom nájomcu budú nachádzať v prenajatých priestoroch. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla uvedenými následkami.
11. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich pracovníkov a osôb, ktoré vstúpia do budovy s jeho súhlasom a zodpovedá za škodu na nich v súlade s platnými právnymi predpismi.

12. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi SR, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi.
13. Nájomca a osoby, ktoré sa s jeho súhlasom v čase trvania nájmu budú nachádzať v prenajatých priestoroch sú povinné dodržiavať rozhodnutie prenajímateľa o zákaze fajčenia.
14. Nájomca je ako pôvodca odpadu povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov. Odvoz odpadu z kuchyne prevádzkovej nájomcom v prenajatých priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v prvej časti tejto zmluvy.
16. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
17. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť upratovanie prenajatých priestorov a spoločných priestorov ako aj odpratávanie snehu v zimnom období za účelom zabezpečenia prístupu k prenajatým priestorom.

B) Práva a povinnosti prenajímateľa:

18. Prenajímateľ je povinný udržiavať prenajaté priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, na plnenie ktorých sa touto zmluvou zaviazal.
19. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomných práv nájomcu po celú dobu nájomného vzťahu.
20. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva priestory dohodnutým spôsobom a na dohodnutý účel. Kontrolu je oprávnený vykonávať v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
21. Prenajímateľ alebo iná ním poverená osoba sú oprávnení v prípade potreby vstúpiť do nebytových priestorov za prítomnosti nájomcu alebo osoby oprávnenej konať v mene nájomcu v pracovných dňoch počas prevádzkových hodín z dôvodu zabezpečenia úkonov súvisiacich s jeho starostlivosťou a údržbou prenajatých priestorov.
22. Prenajímateľ je povinný vopred informovať nájomcu o všetkých zmenách, príp. zásahoch v nehnuteľnosti, kde sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré by mohli ovplyvniť aktivity nájomcu, prípadne funkčnosť zariadení nájomcu.
23. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

IV. Poistenie

1. Budova súp. č. 4 na parc. č. 381/2 v katastr. území Žitná je zo strany prenajímateľa poistená.
2. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady si poistiť svoju prevádzkovú činnosť, zariadenie a vybavenie prenajatých priestorov. Ak tak nájomca neurobí, je za vzniknuté škody zodpovedný sám nájomca.

V. Doba nájmu a jeho skončenie

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú od 01. 09. 2017. Prenajímateľ sa zaväzuje, že za splnenia podmienok uvedených v tejto zmluve a za splnenia podmienky, že prenajaté priestory budú naďalej využívané na prevádzku materskej školy, jednostranne neskončí nájomný vzťah s nájomcom minimálne počas doby 25 rokov od uzatvorenia nájomnej zmluvy. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa alebo v Centrálnom registri zmlúv (v súlade s § 5a ods. 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov).
2. Nájom podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - písomnou výpoveďou doručenou druhej strane.
3. Zmluvné strany si dohodli jednomesačnú výpovednú lehotu, ktorá začína plynúť dňom doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa zaväzujú, že výpoveď v zmysle tejto zmluvy môžu dať druhej strane iba tak, aby výpovedná lehota uplynula k poslednému dňu školského roka, t. j. k 30. júnu príslušného kalendárneho roka.
4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory najneskôr v posledný deň nájomného vzťahu; ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, posledný pracovný deň predchádzajúci tomuto dňu. O odovzdaní prenajatých priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí prenajatých priestorov prenajímateľom.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal na začiatku nájomného vzťahu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná v prenajatých priestoroch stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavieraní tejto zmluvy.

VI. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Ustanovenia tejto zmluvy vrátane jej príloh je možné meniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.
2. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán dostane po dva rovnopisy.
3. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy bude neplatné, pričom jeho neplatnosť bude spôsobená niektorou jeho časťou, bude dané ustanovenie platiť tak, ako keby bola predmetná časť vypustená. Ak však takýto postup nie je možný, zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť uskutočnenie všetkých krokov potrebných za tým účelom, aby bolo dohodnuté ustanovenie s podobným účinkom, ktorým sa neplatné ustanovenie v súlade s príslušným právnym predpisom nahradí. Táto zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nebola ničím obmedzená a že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu. Ďalej zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a jej obsahu porozumeli, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Žitnej-Radiši, dňa:

Prenajímateľ:

Obec Žitná-Radiša

zast. Ing. Rudolfom Botkom, starostom, v. r.

Nájomca:

PaedDr. Dušana Flórová, v. r.