

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 01/2017

## o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a násl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Vranov nad Topľou č. 195/2013 v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

### Článok 1 ZMLUVNÉ STRANY

#### **Prenajímateľ: Základná škola, Bernolákova ulica 1061, Vranov nad Topľou**

Bernolákova ulica 1061, Vranov nad Topľou

IČO: 31305318

DIČ: 2020628940

Štatutárny orgán: Mgr. Marek Cerula

Bankové spojenie IBAN: SK60 0200 0000 0016 3875 6055

(ďalej len prenajímateľ)

#### **Nájomca: FED Invest s.r.o.**

ul. Porubská 682/38, 093 03 Vranov nad Topľou

Štatutárny orgán: Frederik Dudáš, konateľ spoločnosti

IČO: 50 524 003

DIČ: 2120366666

Bankové spojenie IBAN: SK56 0200 0000 0037 9245 5954

kontakt: 0918121801

(ďalej len nájomca)

### Článok 2 PREDMET ZMLUVY

2.1 Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Vranov nad Topľou v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe nebytové priestory uvedené v bode 2.3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.

2.2 Prenajímateľ – ZŠ Bernolákova ulica 1061 so sídlom vo Vranove nad Topľou je správcom nehnuteľnosti a to budovy so súpisným číslo 1061 postavenej na Bernolákovej ulici.

2.3 Prenajíateľ prenájima nájomcovi nebytový priestor vyčlenený na chodbe budovy školy o rozlohe 1 m<sup>2</sup> na prízemí budovy II. stupňa základnej školy (ďalej len "predmet nájmu"). Predmetom nájmu nie je žiadny hnutelný majetok.

### Článok 3

#### ÚČEL NÁJMU

3.1 Predmet nájmu uvedený v článku 2 tejto zmluvy sa prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom osadenia a prevádzkovania automatu na občerstvenie kusovým potravinovým tovarom.

3.2 Prenajíateľ si vyhradzuje právo, že užívateľ - nájomca nemôže predmet nájmu dať do užívania, t.j. podnájmu inej právnickej či fyzickej osobe a to ani čiastočne. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto nájomnej zmluvy.

3.3 Nájomca sa zaväzuje, že sortiment ponúkaného tovaru bude v súlade s § 8, ods.3 Vyhlášky č. 527/2007 Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež (ponúkaný tovar nebude obsahovať alkohol, kofeín, chinín a iné zakázané látky).

3.4 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel. Zmeniť spôsob a účel nájmu je možné obojstranne odsúhlasenou písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.

### Článok 4

#### DOBA TRVANIA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

4.1 Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.10.2017.

4.2 V Zmysle § 10 zákona NR SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prenajíateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú bez udania dôvodu.

4.3 Nájomný vzťah tiež možno kedykoľvek ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.

4.4 Výpovedná lehota tejto nájomnej zmluvy je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

4.5 Prenajíateľ má právo odstúpiť od zmluvy okamžite, bez výpovednej doby, ak predmet zmluvy nájomca užíva v rozpore s dohodnutým účelom, ak si nájomca neplní povinnosti spojené s úhradami nájmu a prevádzkových nákladov, alebo činnosť bola zrušená rozhodnutím zriaďovateľa.

## Článok 5

### VÝŠKA NÁJMU A ÚHRAD ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

5.1 Za užívanie uvedených priestorov sa nájomca zaväzuje uhradiť ZŠ Bernolákovej vo Vranove nad Topľou nájomné vo výške **350,- €/m2/rok**. Po prepočítaní na 10 mesiacov v roku je **350,- €/12 mes. x 10 mes. = 291,67 €**

Nájomca uhradí:

Na číslo účtu: SK60 0200 0000 0016 3875 6055

Nájomné .....291,67€ za 10 mesiacov

**Splatnosť:** úhrada nákladov za nájom bude realizovaná polročne, prvý polrok do 31.06 vo výške **175,00€** a druhý polrok od 01.09. vo výške **116,67€** mesiac vopred vždy do 30-teho dňa v mesiaci predchádzajúcom polroku.

5.3 Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby:

**El. energia .....124,00€ za 10 mesiacov**

**Vývoz odpadu.....26,00€ za 10 mesiacov**

Nájomca uhradí:

Na číslo účtu: SK60 0200 0000 0016 3875 6055

**Režijné náklady .....v čiastke 150,00€ za 10 mesiacov**

**Splatnosť:** úhrada nákladov za nájom bude realizovaná polročne, prvý polrok do 31.06 vo výške **90,00€**, z toho elektrická energia 74,40€ a vývoz odpadu 15,60€ a druhý polrok od 01.09. vo výške **60,00€**, z toho elektrická energia a vývoz odpadu 10,40€ mesiac vopred vždy do 30-teho dňa v mesiaci predchádzajúcom polroku.

5.4 V čase letných prázdninových mesiacov júl a august nebude prenajímateľ požadovať platbu za úhradu nájomného a prevádzkových nákladov.

5.5 Úprava výšky platieb za nájom je závislá od miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Vranov nad Topľou upraviť nájomné na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi v závislosti od úrovne inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom, a to vždy od 1.1. nasledujúceho roka. Prípadné dĺžne nájomné bude doúčtované na základe fakturácie.

5.6 Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a zmeniť výšku nájomného tak, aby jeho výška bola porovnateľná s trhovými cenami za nájom nebytových priestorov na podobný účel v danej lokalite. Tieto zmeny budú zrealizované formou dodatku, ku ktorému sa nájomca zaväzuje pristúpiť.

5.7 Úprava výšky platieb za prevádzkové náklady sa zrealizuje na základe skutočných kalkulácií nákladov cien energií. Zmena výšky ceny prevádzkových nákladov bude nájomcovi oznámená písomne formou zmeny výpočtového listu.

5.8 V prípade omeškania s úhradami platieb nájomného a prevádzkových nákladov je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

## Článok 6

### PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

6.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy.

6.2 Prenajímateľ umožní nájomcovi vstup k časti prenajatých nebytových priestorov počas prevádzky školy na nutnú opravu a údržbu automatu a jeho doplnenie.

6.3 Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia na nevyhnutný čas prevádzky a dôvodu nutnej údržby, opráv a pod.

6.4 V prípade závažnej poruchy alebo havarijnej situácie, ktorá znemožní riadne využívanie predmetu nájmu, prenajímateľ podľa možnosti včas oznámi túto skutočnosť nájomcovi.

6.5 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia, či nájomca užíva nebytový priestor dohodnutým spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami.

6.6 Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v dohodnutom čase len na účel uvedený v článku 3. tejto zmluvy.

6.7 Nájomca nie je oprávnený prenajať, ani dať do výpožičky, predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe.

6.8 Nájomca zabezpečí na svoje náklady opravy, údržbu a poistenie vlastného majetku používaného v prenajatom priestore. Prenajatý priestor je poistený v rámci celej budovy a budova je zabezpečená elektronickým zabezpečovacím zariadením.

6.9 Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov ako aj protipožiarnych predpisov. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

6.10 Nájomca je povinný ihneď oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

- 6.11 Akékoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy priestorov môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa.
- 6.12 Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu len ak prenajímateľ dal predchádzajúci súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
- 6.13 Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opatrenie.
- 6.14 Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.
- 6.15 Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním nebytových priestorov.
- 6.16 Prenajímateľ zabezpečí uzamykanie priestorov mimo pracovných hodín. V rámci všeobecného upratovania bude vynášať odpadky z blízkosti automatu.
- 6.17 Nájomca zabezpečí prevádzku a plnenie potravinového automatu počas školského roka podľa požiadaviek školy a na vlastné náklady.
- 6.18 Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
- 6.19 Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručení dňom v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

## Článok 7

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
- 7.2 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení dostanú obidve zmluvné strany, t.j. prenajímateľ a nájomca.
- 7.3 Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky okrem zmien dohodnutých v tejto zmluve musia byť vykonané o forme písomného Dodatku k zmluve.

7.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich vôli, ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony a že zmluvu podpísali osoby, oprávnené konať v ich mene.

7.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

Vo Vranove nad Topľou dňa: 29.9.2017

Prenajímateľ:

Vo Vranove nad Topľou dňa: 29.09.2017

Nájomca:

Základná  
Bernolákova ul.  
093 01 Vranov n  
T

Mgr. Marek Cer  
riaditeľ školy

Táto zmluva bola uzatvorená dňa: 29.9.2017

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: 1.10.2017

Číslo:  
PRÍLOHA ZMLUVY