

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa z. 116/1990 Z.z. v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Zmluva“)

medzi

## Prenajímateľ:

*Reformovaná kresťanská cirkev na Slovensku Cirkevný zbor Levice*

so sídlom: Ul. sv. Michala 38, 934 01 Levice  
zastúpená: Mgr. Csilla Andruska a Tímea Kassai  
IČO: 34015663  
DIČ: 2021239979  
bankové spojenie: Slovenská Sporiteľňa a.s.  
IBAN: SK17 0900 0000 0000 2862 3912  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

## Nájomca:

*Obchodná akadémia, Ul. Kálmána Kittenbergera 2, Levice*

so sídlom: Ul. Kálmána Kittenbergera 2, 934 40 Levice  
Zastúpená: Mgr. Beáta Kováčová, riaditeľka školy  
IČO: 00161934  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
(ďalej len „Nájomca“)

## I. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v Leviciach na Ul. Rybáreň 1, zapísané v katastri nehnuteľností Okresného úradu Levice odboru katastra na LV č. 1643, pre k.ú. Levice, súp. č. 1965, stavba na pozemku C KN, parcela č. 5932 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 512 m<sup>2</sup>, pričom predmetom nájmu je stavba bez pozemku - nebytové priestory tvoriace školskú jedáleň. (ďalej len „predmet nájmu“).

## II. Účel nájmu

1. Predmet nájmu bude nájomca využívať na účely prevádzkovania Školskej jedálne pri Obchodnej akadémii so sídlom na Ul. Kálmána Kittenbergera 2, 934 40 Levice, IČO: 00161934 (ďalej len „užívateľ“)
2. Predmet nájmu je v súčasnosti už v držbe užívateľa, ktorý v predmete nájmu prevádzkuje svoju školskú jedáleň. Nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza v deň podpisu tejto zmluvy.

## III. Doba nájmu

Účastníci sa dohodli na dobe nájmu na dobu určitú od 01.01.2024 do 31.12.2024.

#### IV. Nájomné

1. Výška nájmu bola medzi účastníkmi dohodnutá na sumu 3.486,- € (slovom: tritisícštyristosemdesiatšesť eur) ročne. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté náklady spojené s užívaním predmetu nájmu. Všetky náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ako napr. s dodávkou elektrickej energie, zemného plynu, vodné a stočné, odvoz smetí a podobne si hradí nájomca sám na základe samostatných zmlúv uzavretých s dodávateľmi vo vlastnom mene a na vlastný účet, pričom podpisom tejto zmluvy prenajímateľ súhlasí s uzavretím takýchto zmlúv. Medzi účastníkmi bolo dohodnuté, že na nájomné sa nebude uplatňovať DPH. Výška nájmu bola stanovená dohodou strán s ohľadom na všetky ostatné ustanovenia o právach a povinnostiach nájomcu obsiahnutých v tejto zmluve.
2. Nájomné je splatné v eurách do 31.05.2024.
3. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platbou nájomného, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej všeobecne záväzným predpisom platným v čase omeškania s príslušnou platbou.

#### V. Práva a povinnosti účastníkov

1. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám užívateľ predmetu nájmu, jeho žiaci i alebo jeho zamestnanci.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť súlad a užívať predmet nájmu a spoločné priestory so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými, protipožiarnymi predpismi, ako aj predpismi o ochrane životného prostredia tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Predovšetkým je nájomca povinný udržiavať čistotu v predmete nájmu a spoločných priestoroch. Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v predmete nájmu. Nájomca je zároveň povinný upozorniť Prenajímateľa na možný vznik škody na predmete nájmu. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných predpisov, ktoré súvisia s vyššie uvedenými povinnosťami.
3. Nájomca je oprávnený vykonať na nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu stavebné úpravy len podľa projektovej dokumentácie písomne schválenej prenajímateľom. Po písomnom odsúhlasení je nájomca oprávnený vykonať aj úpravy, ktoré nemajú stavebný charakter. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vykonať opravy podláh a stien, prispôbenie vnútorných inštalácií, vchodov a podobne tak, aby vyhovovali jeho prevádzkovým potrebám s tým, že nemá nárok na náhradu nákladov takýchto úprav od prenajímateľa.
4. Malé opravy predmetu nájmu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady /opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 100,- €/ . Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva prenajímateľ na svoje náklady. Ak potreba takýchto opráv, údržby a servisu bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonať prenajímateľ, alebo ktoré plánuje vykonať sám. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajímateľovi.
6. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a údržby a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nespĺnením tejto súčinnosti.

7. Nájomca má právo na zľavu z nájomného za obdobie nájmu, počas ktorého závady, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom. Nárok na odpustenie nájomného, alebo na poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do troch mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
8. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu bude nachádzať v predmete nájmu.
9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu.
10. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu počas doby nájmu po dohode s nájomcom, alebo užívateľom, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky.
11. Nájomca nemá právo dať predmet nájmu do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám, okrem užívateľa.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady vykonanie všetkých pre neho vyplývajúcich povinností v rámci protipožiarneho zabezpečenia budovy, dodržiavania predpisov o bezpečnosti práce, hygienických predpisov, predpisov o ochrane životného prostredia, ktoré mu vyplývajú z príslušných predpisov.

## VI. Skončenie nájmu

1. Nájom skončí písomnou dohodou účastníkov o skončení nájmu, alebo výpoveďou ktoréhokoľvek účastníka s dvojmesačnou výpovednou lehotou v prípade, ak budú naplnené dôvody výpovede uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb v platnom znení.
2. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca, resp. užívateľ napriek písomnej výstraha užíva predmet nájmu takým spôsobom, že na nehnuteľnosti vzniká škoda, prípadne hrozí vznik škody. Ak hrozí vznik značnej škody, alebo škoda značného rozsahu vznikla, alebo vzniká, prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúcej písomnej výstrahy. V prípade odstúpenia nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu s jednomesačnou výpovednou lehotou, ak:
  - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
  - b/ nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením dohodnutého nájomného,
  - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
  - d/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
  - e/ ak nájomca predmet nájmu neužíva.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu s jednomesačnou výpovednou lehotou, ak:
  - a/ prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v užívaní schopnom stave
  - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
5. V prípade skončenia nájmu bude spísaný protokol o vypratání predmetu nájmu podpísaný oboma zmluvnými stranami. Ak je omeškanie dlhšie ako 10 dní, má prenajímateľ právo vypratať predmet nájmu bez ďalšieho súhlasu nájomcu, pričom budú povinní zabezpečiť skladovanie vecí nájomcu po dobu maximálne 1 mesiac na náklady nájomcu. O takomto vypratání predmetu nájmu je prenajímateľ povinný nájomcu informovať.

## VII. Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť momentom jej podpisu účastníkmi.
2. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každý účastník obdrží dve vyhotovenia.
3. Účastníci prehlasujú, že so zmluvou sa oboznámili a s jej obsahom súhlasia, čo prejavujú podpisom na tejto zmluve.

V Leviciach dňa 26.03.2024

V Leviciach dňa 26.03.2024

*Prenajímateľ:*

*Nájomca:*

.....  
Mgr. Csilla Andruska

.....  
Mgr. Beáta Kováčová, riaditeľka

.....  
p. Tímea Kassai