

# ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb.

o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### Článok I.

#### ZMLUVNÉ STRANY

**Prenajímateľ:** Základná škola Lúčna, Vranov nad Topľou  
**sídlo :** Námestie Jána Pavla II. 826/27  
**v zastúpení:** PaedDr. Blaženou Matisovou, riaditeľkou školy  
**IČO:** 37873385  
**Bankové spojenie:** VÚB, a.s. pobočka Vranov nad Topľou  
č. ú.: 1636814354/0200

a

**Nájomca:** Školská jedáleň Sídliisko Lúčna, Vranov nad Topľou  
**sídlo :** Námestie Jána Pavla II. 826/27  
**v zastúpení:** Katarínou Kurečkovou, riaditeľkou jedálne  
**IČO:** 37873474  
**Bankové spojenie:** VÚB, a.s. pobočka Vranov nad Topľou  
č. ú.: 1663516758/0200  
č. ú.: 1637725759/0200

### Článok II.

#### PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ spravujúci majetok mesta prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v ZŠ Sídliisko Lúčna, budove s.č. 827 Škola, postavenej na parc. č. 2995/28 a ostatných objektov bez súpisného čísla, postavených na parc. č. 2995/27, k.ú. Vranov n.T., zapísaných Katastrálnym úradom, Správou katastra vo Vranove n.T. na LV č. 6272. V predmetnej nehnuteľnosti sa nachádzajú aj nebytové priestory o výmere 492 m<sup>2</sup>, ktoré tvoria predmet nájmu.
2. Vlastníkom nebytových priestorov pod bodom 1. je Mesto Vranov n.T., ktoré zverilo svoj majetok do správy prenajímateľovi ako správcovi podľa § 6 ods. 1 zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
4. Presná špecifikácia nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu je nasledovná :  
Jedáleň o výmere 344 m<sup>2</sup>  
Kuchyňa o výmere 122 m<sup>2</sup>

Salónik o výmere 26 m<sup>2</sup>.

### Článok III. ÚČEL NÁJMU

Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať len na prevádzku školskej jedálne pre zabezpečenie stravovania žiakov základných škôl a vlastnú podnikateľskú činnosť t.j. len pre vlastnú potrebu a tieto nedá do podnájmu tretej osobe.

### Článok IV. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Prenajímateľ poskytne priestory uvedené v Čl. II. nájomcovi odplatne za nájomné 20,- Sk/1m<sup>2</sup> na rok, čo činí za 492 m<sup>2</sup> sumu 9840,- Sk ročne a 10 percent z fakturovanej sumy za každú akciu uskutočnenú v rámci podnikateľskej činnosti v prenajatých priestoroch.
2. Nájomné je splatné mesačne vždy k 20. dňu nasledujúceho mesiaca.
3. Nájomca vždy k poslednému dňu príslušného mesiaca predloží prenajímateľovi prehľad uskutočnených akcií vykonaných v rámci podnikateľskej činnosti za tento mesiac spolu s fakturovanou sumou, ktorý bude prenajímateľovi podkladom pre vystavenie faktúry.
4. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru, ktorá bude spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

### Článok V. ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJOMOM

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

a/ vykurovanie	8 % z mesačných nákladov
b/ vodné, stočné	podľa nameraných hodnôt na vodomere
c/ el. energia	podľa nameraných hodnôt na elektromere

Náklady na vykurovanie boli vypočítané podľa pomeru vykurovanej plochy predmetu nájmu k úhrnu vykurovanej plochy v objekte.

Náklady na vodné a stočné a el. energiu budú vypočítané podľa nameraných hodnôt na vodomere a elektromere.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli pri poskytnutí uvedených služieb si v priebehu zúčtovacieho obdobia vyúčtujú na základe vyúčtovania skutočných nákladov.
3. Vyúčtovanie skutočných nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi do 30 dní po obdržaní vyúčtovania za spotrebované energie v príslušnom období od jednotlivých dodávateľov.

Nájomca najneskôr do 30 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Tento rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol vyúčtovaný pre prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

4. V prípade úprav cien energií, prípadne iných služieb spojených s predmetom nájmu, bude ich cena upravená a nájomca sa ju zaväzuje uhrádzať, tak ako mu bude účtovaná prenajímateľom.

## Článok VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady všetky drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a tieto opravy aj vykonať na vlastné náklady. Ak tak nevykoná, umožní ich vykonanie prenajímateľovi a tieto následne aj prenajímateľovi uhradí na základe predložených dokladov. V prípade potreby celkových opráv na objekte školy bude sa podieľať alikvotnou časťou pripadajúcou na veľkosť prenajatej plochy. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav, tieto budú financované v plnom rozsahu nájomcom.
7. 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 predmet nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú následkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na ochranu majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.

10. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové 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.
11. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa na účely ich kontroly.
12. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
13. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. VI. bod 3 a 4. tejto zmluvy.

## **Článok VII.** **DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU**

1. Nebytové priestory sa nájomcovi prenajímajú na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods.2 zák.č.116/1990 Zb.,
  - c) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák.č.116/1990 Zb.Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ alebo nájomca vypovedať vždy len k 30.6. bežného roka.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie včítane vykonania hygienickej maľby. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. VI. bod 6) nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie.
4. Ak nájomca v termíne skončenia nájmu predmet nájmu neuvoľní, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajímateľ. Na všetky úkony s tým súvisiace nájomca prenajímateľa splnomocňuje.
5. V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať započítanie voči nároku nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného.
6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zákonníka.

**Článok IX.**  
**OSOBITNÉ USTANOVENIA**

1. Upratovanie a opravu porúch v prenajatých nebytových priestoroch uvedených v Čl. II. si bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva č. 1 o nájme nebytových priestorov uzatvorená dňa 1.10.2006 sa zrušuje dňom nadobudnutia platnosti tejto nájomnej zmluvy.
3. Ostatné právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

**Článok X.**  
**ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Nájom nebytových priestorov bol schválený uznesením MsZ č. 153/2008 dňa 28.2.2008 pod bodom B/1c/.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu s ňou ju podpisujú.
4. Zmluva bola vyhotovená v piatich exemplároch, pričom nájomca dostane dve vyhotovenia, prenajímateľ dve vyhotovenia a zriaďovateľ 1 vyhotovenie.

Vo Vranove nad Topľou dňa 3.3.2008

  
\_\_\_\_\_  
Prenajímateľ



  
  
\_\_\_\_\_  
Nájomca