

Nájomná zmluva č. 01/2018
o prenájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb.
v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka § 663-684 v platnom znení

uzatvorená medzi Zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **HODUS KOMUNAL s.r.o.**
Sídlo: **Námestie Svätého Štefana č. 71, 930 16**
Zastúpený: **Ing. Štefan Rózsa**
IČO: **47617080**
DIČ: **2024042350**
IČ DPH: **SK2024042350**
Bankové spojenie: **OTP Banka a.s.**
Číslo účtu: **SK 96 5200 0000 0000 1801 3459**
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: **Obec Vydrany**
Sídlo: **Námestie Svätého Štefana č. 71, 930 16**
Zastúpený: **Mgr. Ladislav Balódi**
IČO: **00228788**
DIČ: **2021129913**
Bankové spojenie: **VÚB Banka, a.s.**
Číslo účtu: **SK93 0200 0000 0009 2272 2122**
(ďalej len „Nájomca“)
(ďalej spoločne aj ako „Zmluvné strany“)

I.

Predmet a účel zmluvy

1. HODUS KOMUNAL s.r.o. je v celosti výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – „Vzdelávacie zariadenie pre žiakov ZŠ- 1. stupeň“ vedenej na LV 824, postavenej na parcele č. KN-C 224/4 v k.ú. Vydrany, obec Vydrany, okres Dunajská Streda, vedenej Okresným úradom Dunajská Streda. Poznomenáva sa, že na predmetnú parcelu je zriadené právo zodpovedajúce vecnému bremenu na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 001/2018/ZVB zo dňa 20.04.2018, uzatvorenej medzi zmluvnými stranami.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 v znení neskorších predpisov sú nebytové priestory v budove „Vzdelávacieho zariadenia pre žiakov ZŠ- 1. stupeň.“
3. Nájomca bude nebytové priestory podľa Čl. I. využívať na zriadenie a prevádzkovanie Základnej školy obce Vydrany s vyučovacím jazykom maďarským a Základnej školy obce Vydrany s vyučovacím jazykom slovenským, t.j. na účely vykonávania činností zameraných na výchovu a vzdelávanie žiakov ZŠ 1. stupňa, vrátane súvisiacich administratívnych a iných činností
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom uvedeným v článku VI. bode 1. zmluvy, s čím nájomca vyslovuje svoj súhlas. Nájomca súčasne prehlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy, nemá k nemu výhrady a zaväzuje sa uhrádzať nájomné, úhrady služieb spojených s nájmom riadne a včas.
5. Nájomca je zodpovedný za všetky povolenia a súhlasy potrebné k jeho činnosti.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu podľa tejto zmluvy pri začatí užívania i pri jeho ukončení odovzdajú a preberú protokolárne.
7. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že v predmete nájmu sú vytvorené riadne pracovné a prevádzkové podmienky z hľadiska stavebných, hygienických právnych predpisov, právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku a ochrane pred požiarom

II.

Nájomné, splatnosť a spôsob platenia nájmu, úhrada služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vzájomne dohodli na cene nájmu a cene služieb spojených s nájmom, kaucii a splatnosti a spôsobe ich platenia nasledovne:
 - a. nájomné bude vyplatené podľa Prílohy č. 1 (Špecifikácia predmetu nájmu- vyčíslenie nákladov nájmu), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Prenajímateľ nebude k cene nájmu účtovať DPH v súlade s § 38 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Mesačné nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi bezhotovostne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa vedeného v OTP Banke č. SK 96 5200 0000 0000 1801 3459. Ak nájomný pomer netrvá celý kalendárny mesiac, výška platby nájomného sa vypočíta ako pomerná časť mesačného nájomného podľa počtu nájomných dní v danom kalendárnom mesiaci, zaokrúhlená na celé číslo. Pri skončení nájmu, ak nájom netrvá celý kalendárny mesiac, nájomné je splatné do 15. dňa ostatného kalendárneho mesiaca, v ktorom nájom končí. Platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
 - b. prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu predstavujú:
 - b1- náklady na elektrickú energiu vrátane vykurovania
 - b2 – poistenie nehnuteľnosti
 - b3 - odborné prehliadky a odborné skúšky pre vyhradené technické zariadenia (VTZ),Výška nákladov a spôsob výpočtu jednotlivých nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu je špecifikovaný v prílohe č. 1. Prevádzkové náklady za b1,b2,b3 bude nájomca uhrádzať zálohovo a budú súčasťou mesačného nájomného za predmet nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že výška mesačnej zálohy môže byť prenajímateľom upravená v nadväznosti na úpravu cien energie a služieb.

Skutočné náklady budú vyúčtované ročne vždy najneskôr do 31. januára príslušného kalendárneho roka za predchádzajúci rok. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prípadný preplatok poukáže prenajímateľ na účet nájomcu najneskôr do 15 dní od vyúčtovania zálohových platieb.

2. Prenajímateľ nebude požadovať od nájomcu zložiť kauciu (záručnú sumu).
3. Nájomca zároveň vyhlasuje, že bude plne zodpovedný za prípadné vzniknuté škody na predmete nájmu, ktoré vznikli z dôvodu opotrebenia prípadne z nebanlivosti a prípadne škody odstráni na vlastné náklady.
4. Vzťahy prenajímateľa s nájomcom, ktoré nebudú upravené v tejto zmluve, budú sa riadiť platnými právnymi predpismi, najmä občianskym zákonníkom a ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

III.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.09.2018.

IV.

Ukončenie nájmu

1. Podpisom tejto zmluvy vyjadruje prenajímateľ aj nájomca vyslovený súhlas, že uvedená zmluva nebude vypovedaná pred ukončením vyplatenia úveru poskytnutého OTP bankou (Zmluva o splátkovom úvere č. 3005/18/030 zo dňa 09.07.2018), na účely výstavby predmetu nájmu, pričom nájomca aj prenajímateľ vystupujú v úverovej zmluve ako spoludržníci. Kópia Zmluvy o splátkovom úvere tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 k tejto zmluve.
2. Zmluvné strany môžu pristúpiť k ukončeniu nájmu dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou jednej zo zmluvných strán po uplynutí lehoty uvedenej v ods.1 článku IV. tejto zmluvy.
3. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
4. V prípade ukončenia nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi priestory v stave spôsobilom na užívanie.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto zmluvy; zaväzuje sa predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pravidelnú dodávku elektrickej energie. Náhrada škody sa upravuje podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Prenajímateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajímateľ bude nájomcu o takomto vstupe bezodkladne informovať.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na prevádzkovanie Základnej školy Vydrany a Základnej školy Vydrany s vyučovacím jazykom maďarským, a to len v rozsahu a len na dohodnutý účel podľa tejto zmluvy a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútroorganizačnými normami prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku nájomného podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca predloží prenajímateľovi na schválenie prevádzkového poriadku do 30 dní odo dňa zahájenia prevádzky, ktorú prenajímateľovi oznámi aspoň 2 pracovné dni vopred.
3. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas uhrádzať nájomné, prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje: a) zabezpečiť riadnu ochranu predmetu nájmu, b) vykonať také opatrenia, aby nedochádzalo k poškodzovaniu alebo ničeniu predmetu nájmu a c) udržiavať predmet nájmu po celú dobu nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.
5. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť prenajímateľovi na požiadanie predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu.
6. Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť v predmete nájmu svoje vlastné technické zariadenie a inventár (s výnimkou drobného inventáru napr. riad, sklo...) potrebné/ý na dohovorový účel užívania predmetu nájmu. Poistenie proti prípadným škodám takto vneseného majetku si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde k inštalovaniu vlastného vyhradeného technického zariadenia, o tejto skutočnosti bezodkladne informovať prenajímateľa prostredníctvom poverenej osoby.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú spôsobenú škodu na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili/by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu. Takisto je súčasne povinný bezodkladne v písomnej forme oznámiť poverenej osobe prenajímateľa návrh spôsobu odstránenia vzniknutej škody. Spôsob odstránenia vzniknutej škody podlieha odsúhlaseniu prenajímateľa.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pokoj, čistotu a poriadok.
10. Nájomca je povinný po celú dobu nájmu zabezpečiť drobnú údržbu, drobné opravy (napr. oprava vodovodných batérií, oprava toaliet, zabezpečenie priechodností kanalizačných vpustí, výmena svetelných zdrojov – žiarovky, žiarivky, oprava a výmena zásuviek a elektrických vypínačov, oprava zámkov, oprava nábytku, maľovanie prevádzkových priestorov) a upratovanie predmetu nájmu, vrátane udržiavania vonkajších priestorov ako aj priestorov bezprostredne spojených s predmetom nájmu, t.j. chodníky a schody, ako aj odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na majetku alebo na zdraví svojich zamestnancov, zamestnancov prenajímateľa alebo tretích osôb, ktoré vzniknú v dôsledku porušenia týchto povinností nájomcom a súčasne je povinný vzniknutú škodu odstrániť, uhradiť a uspokojiť nároky poškodených na vlastné náklady.
11. Nájomca je povinný v priestoroch predmetu nájmu zabezpečovať požiaru ochranu a bezpečnosť práce tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov ako aj vnútroorganizačných noriem prenajímateľa. Súčasne nájomca prehlasuje, že v rozsahu vzťahujúcom sa na dohovorový účel užívania predmetu nájmu bol prenajímateľom oboznámený s vnútroorganizačnými normami na úseku ochrany majetku a ochrany pred požiarmi a s povinnosťami nájomcov z nich vyplývajúcich.
12. Nájomca sa zaväzuje umožniť zhotoviteľom prenajímateľa prístup k technickým zariadeniam za účelom obhliadky alebo vykonania dohodnutých prác a služieb (napr. vykonanie odborných prehliadok a odborných skúšok VTZ a IBS, a.i.).
13. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv bez nároku na finančnú

náhradu. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania predmetu nájmu pre jeho vady.

14. Zmeny (napr. stavebné alebo technické úpravy, rekonštrukčné práce vrátane udržiavacích prác, atď.) na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požiadať o úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
15. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná. Pri porušení tejto povinnosti nájomcom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného podľa tejto zmluvy.
16. V prípade zániku nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, je nájomca povinný do 7 dní od zániku nájomného vzťahu vypratať predmet nájmu a fyzicky ho odovzdať prenajímateľovi čistý a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca nesplní túto povinnosť, sa zmluvné strany dohodli, že predmet nájmu bude vypratávaný prenajímateľom na náklady a zodpovednosť nájomcu. Veci, ktoré nepatria prenajímateľovi, budú v takom prípade prenajímateľom uložené na náklady nájomcu v priestore, ktorý uzná prenajímateľ za vhodný na uvedený účel.

VII. Doručovanie

1. Všetky dokumenty, oznámenia, žiadosti, správy, výzvy, požiadavky a ostatné písomnosti určené druhej zmluvnej strane (ďalej len „písomnosti“) musia byť doručené, ak zmluva neustanovuje inak:
 - a. v písomnej forme prostredníctvom pošty doporučené s doručenkou; za deň doručenia sa považuje dátum prevzatia zásielky, alebo
 - b. osobne do sídla zmluvnej protistrany, alebo
 - c. formou e-mailu, pri bežnej komunikácii zaslaním spätného potvrdzujúceho e-mailu príjemcom, pričom za spätný potvrdzujúci e-mail príjemcu sa nepovažuje správa automaticky vygenerovaná systémom
2. V prípade zmeny ktoréhokolvek z údajov v záhlaví zmluvy alebo kontaktných osôb uvedených v záverečných ustanoveniach zmluvy je príslušná zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná túto skutočnosť bezodkladne písomne oznámiť zmluvnej protistrane. Ak zmluvné strany nesplnia svoju oznamovaciu povinnosť, má sa zato, že platia posledné známe identifikačné údaje alebo údaje vyplývajúce z príslušného registra.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca sú povinnými osobami a táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, na základe čoho sa na účinnosť zmluvy podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení vyžaduje zverejnenie zmluvy.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v platnom znení ako aj ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Akékoľvek ďalšie zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať len so súhlasom zmluvných strán písomne formou dodatku k tejto zmluve, ktorého platnosť je podmienená udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť zverejnením príslušného dodatku.
4. Nájomca má prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany si na vecné plnenie a realizáciu tejto zmluvy určili kontaktné osoby:

Prenajímateľ - kontaktná osoba:

Mgr. Aranka Orisková, hoduskomunal@gmail.com

Nájomca:

Katalin Szabó, katka.vydrany@gmail.com

6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží prenajímateľ, dve obdrží nájomca.
7. Neoddeliteľnými súčasťami predmetnej zmluvy sú:
 - príloha č. 1 – Špecifikácia predmetu nájmu- vyčíslenie nákladov nájmu
 - príloha č. 2 – Kópia úverovej zmluvy,
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah zmluvy je im dostatočne určitý a zrozumiteľný, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, oboznámili sa s jej obsahom a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Vydranoch, dňa 01.09.2018

Prenajímateľ:


HODUS KOMUNAL s.r.o.
Vydrany č. 71, 930 16 Vydrany
IČO: 2024042330
HODUS KOMUNAL s.r.o.
Ing. Štefan Rózsa
konateľ

Nájomca:



Obec Vydrany
Mgr. Ladislav Balódi
starosta obce

Špecifikácia predmetu nájmu- vyčíslenie nákladov nájmu

Splátka úveru	1400
Nájomné	180
Záloha na ZSE	300
Záloha na poistenie	28
Nájomné spolu:	1908

Vo Vydranoch, dňa 01.09.2018

Prenajímateľ:

HODUS KOMUNÁL s.r.o.
Vydrany č. 77, 930 16 Vydrany
IČO: 31475115, DIČ: 2024042350
HODUS KOMUNÁL s.r.o.
Ing. Štefan Rózsa
konateľ

Nájomca:



Obec Vydrany
Mgr. Ladislav Balódi
starosta obce