

Zmluva o nájme nebytových priestorov

ktorú uzavreli:

prenajímateľ:

Prenajímateľ: ZŠ J. Stampayho s VJM Gbelce – Stampay J. Alapiskola Kőbölkút

zastúpená riaditeľkou školy Mgr. Valériou Geriovou

IČO: 037860852

DIČ: 2021608204

Bankové spojenie: OTP banka, a.s., pobočka Štúrovo

Číslo účtu: 7082889/5200

Tel: 036/7592441

e-mail: stampay@zsmgbelce.edu.sk

(ďalej len prenajímateľ)

a

nájomca:

Andrea Pereszlényi, nar. 29.02.1976, r. č. 765229/6938

IČO: 45 282 790

bytom Dolná jablčná ulica 738/6, 943 54 Svodín

(ďalej len nájomca)

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

t a k t o :

Predmet nájmu

Článok I.

(1) Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností Gbelce, na parc. č. 479/6 – dom pod súp. číslom 929, Stampayho 80, o výmere **7,80 m²** (3,00 x 2,60) – miestnosť č. 2 vedľa kotolne.

(2) Nehnuteľnosť uvedená v ods. 1 je vo vlastníctve obce Gbelce v celosti. Prenajímateľ na základe „Zmluvy o zverení majetku do správy“ má právo na uzatváranie zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Účel nájmu a spôsob užívania nebytových priestorov

Článok II.

(1) Nebytové priestory sa nájomcovi prenechávajú na účely – rýchle občerstvenie.

(2) V nebytových priestoroch je zakázané fajčenie, požívanie alkoholu a iných návykových a omamných látok.

(3) Nájomca je povinný nebytové priestory užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ich v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami. Nájomca zodpovedá za porušenie povinností vyplývajúcich z predpisov v oblasti životného prostredia, spodných vôd, protipožiarnych a bezpečnostných predpisov prenajímateľa.

Vznik a trvanie nájmu

Článok III.

- (1) Nájom vzniká **01.12.2010**.
- (2) Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- (3) Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať len z dôvod uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.
- (4) Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.
- (5) **Výpovedná lehota je jeden mesiac**, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Nájomné

Článok IV.

- (1) Nájomné za užívanie nebytových priestorov je **25 Eur** pozostáva:
 - z mesačného nájomného vo výške **13 €**
 - jednotlivých zálohových mesačných platieb za dodávky energií:
 - vodné a stočné **2 €**,
 - elektrická energia **7 €**,
 - teplo **3 €**.

Prenajímateľ si daň z pridanej hodnoty neuplatňuje.

- (2) Nájomné sa platí **do 10. dňa** príslušného mesiaca.

(3) Ak sa nájom skončí a nájomné je vopred zaplatené a nájomca riadne a včas vráti nebytové priestory, prenajímateľ je povinný vrátiť pomernú časť nájomného za každý deň 1,25 € do 5 pracovných dní odo dňa vrátenia nebytových priestorov.

(4) Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia. Záložné právo zanikne, ak sú veci odstránené skôr, než boli spísané súdnym vykonávateľom, ibaže by boli odstránené na úradný príkaz a prenajímateľ ohlásí svoje práva na súde do ôsmich dní po výkone. Ak sa nájomca sťahuje alebo sa odstraňujú veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, prenajímateľ môže zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musia žiadať o súpis súdnym vykonávateľom, alebo musí veci vydať.

(5) Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady nebytových priestorov, ktoré nespôsobil, nemohol nebytové priestory užívať dohodnutým spôsobom.

(6) Ak nájomca môže užívať nebytové priestory z dôvodov uvedených v ods. 5 iba obmedzene, má nájomca nárok na zľavu z nájomného najviac vo výške 10% z nájomného.

(7) Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u

prenajímateľa do 30 dní, kedy sa o tom nájomca dozvedel. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.

(8) Nájomné sa uhrádza na bankový účet školy č. 7199120/5200, pričom sa vždy uvedie variabilný symbol 342 2010.

(9) Výška nájomného sa bude každoročne zvyšovať o sumu zodpovedajúcu miere čistej ročnej inflácie, ktorú oficiálne vyhlási Štatistický úrad SR.

(10) Nájomné sa neuhrádza v mesiacoch školských prázdnin: júl a august.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

Článok V.

Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca je povinný nebytové priestory udržiavať v takomto stave na svoje náklady.

Článok VI.

Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť na určitý čas alebo na neurčitý čas len so súhlasom prenajímateľa.

Článok VII.

(1) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.

(2) Obvyklým udržiavaním nebytových priestorov je najmä upratovanie nebytových priestorov najmenej dvakrát týždenne.

(3) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať nasledovné služby spojené s nájomom:

- a) dodávku studenej vody,
- b) dodávku plynu, el. energie, kúrenia
- c) vývoz odpadovej vody.

Článok VIII.

(1) Nájomca nie je povinný nebytové priestory poistiť.

(2) Bežné opravy a údržbu nebytových priestorov je povinný vykonať na svoje náklady nájomca.

(3) Bežnými opravami sú opravy vymenované v prílohe vl. nar. č. 87/1995 Z. z.

(4) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytových priestoroch nevznikla škoda.

Článok IX.

(1) Zmeny na nebytových priestoroch je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Úhradu nákladov je oprávnený nájomca požadovať až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku

užívania nebytových priestorov. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, nájomca môže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytových priestorov.

(2) Ak nájomca vykoná zmeny na nebytových priestoroch bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytové priestory na svoje náklady do pôvodného stavu.

(3) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať nebytové priestory pre vady, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.

(4) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nebytových priestorov.

(5) Ak nájomca vynaložil na nebytové priestory náklady pri oprave, na ktorú bol povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.

(6) Nájomca môže nebytové priestory vymaľovať na vlastné náklady.

Článok X.

Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k nebytovým priestorom počas prevádzkovej doby nájomcu za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory riadnym spôsobom.

Skončenie nájmu

Článok XI.

(1) Nájom skončí

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou,
- c) zánikom nebytových priestorov,
- d) smrťou nájomcu,
- e) odstúpením od zmluvy.

(2) Ak dôjde k zmene vlastníctva k nebytovým priestorom, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

Článok XII.

(1) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak boli nebytové priestory odovzdané v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stanú neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa mu odníme taká časť nebytových priestorov, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

(2) Ak sú nebytové priestory zdraviu závadné, nájomca má právo odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy.

(3) Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva nebytové priestory alebo trpí užívanie nebytových priestorov takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať. Značnou škodou sa rozumie škoda dosahujúca najmenej 497,91 € /15.000,04 Sk/.

(4) Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy aj v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.

(5) Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy.

(6) Odstúpenie od zmluvy sa musí oznámiť písomne s uvedením dôvodov.

Článok XIII.

Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a vypratáním nebytových priestorov nájomca je povinný umožniť záujemcovi o prenajatie ich prehliadku v prítomnosti prenájomcu alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

Článok XIV.

(1) Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom nebytové priestory prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

(2) Povinnosť vrátiť nebytové priestory sa splní po vypratání nebytových priestorov a doručení písomného oznámenia o vrátení nebytových priestorov.

Článok XV.

(1) Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu nebytových priestorov v dôsledku ich zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k nebytovým priestorom, za náhodu však nezodpovedá.

(2) Domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia nebytových priestorov, inak nárok zanikne.

Článok XVI.

Ak tretia osoba uplatňuje k nebytovým priestorom práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, prenájomca je povinný urobiť potrebné právne opatrenia na jeho ochranu. Ak tak prenájomca v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, nájomca môže odstúpiť od zmluvy.

Zabezpečenie záväzku

Článok XVII.

(1) Nájomca je povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške
a) 331,94 € /10.000,02 Sk/, ak nájomca bude užívať nebytové priestory v rozpore s článkom II.

zmluvy,

b) 331,94 € /10.000,02 Sk/, ak nájomca prenajme nebytové priestory v rozpore s článkom VI. za každý prípad osobitne,

c) 5 % za každý kalendárny deň omeškania s platením nájomného,

d) 5 % za každý kalendárny deň omeškania s platením preddavkov alebo úhrad za služby,

e) 16,60 € /500,09 Sk/, ak nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa neumožní kontrolu podľa článku XI. za každý prípad osobitne,

f) 331,94 € /10.000,02 Sk/, ak nájomca vykoná zmeny na nebytových priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,

g) 3,32 € /100,02 Sk/ za každý kalendárny deň omeškania s vypratáním nebytových priestorov po skončení nájmu.

(2) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil a prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvných pokút uvedená v tejto zmluve nie je neprimerane vysoká a neprieči sa dobrým mravom.

Záverečné ustanovenia

Článok XVIII.

(1) Na doručovanie písomností, najmä výpovede, odstúpenia od zmluvy a udelenia súhlasov, platia primerane ustanovenia § 45, § 46, § 48 a § 50 Občianskeho súdneho poriadku.

(2) Dôvod výpovede a odstúpenia od zmluvy sa musí vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom.

Článok XIX.

(1) Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 1 rovnopis.

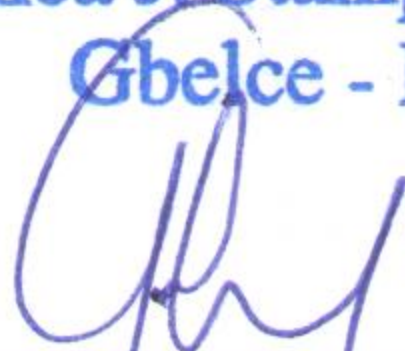
(2) Zmluva sa môže meniť alebo zrušiť len písomne.

(3) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsah rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Gbelce, 22.11.2010

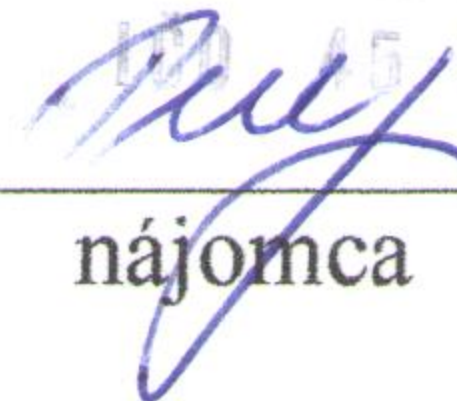
**Základná škola Jánoša Stampayho
s vyučovacím jazykom maďarským**

**Stampay János Alapiskola
Ulica J. Stampayho 929/80
Gbelce - Köbölkút**



prenajímateľ

ANDREA PERESZLÉNYI
DOLNÁ JABLČNÁ 6 SVGBÍN
PREV: ŠKOLSKÁ 2 94354



nájomca

Príloha:

Drobné opravy podľa prílohy nar. vlády č. 87/1995 Z.z.

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákového gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poističiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,

15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.