**Návrh nájomnej zmluvy**

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a podľa § 663 Občianskeho zákonníka (ďalej len „Zmluva“)

1. **Zmluvné strany:**

Prenajímateľ:  Základná škola J. A. Komenského Veľký Meder

Adresa organizácie: Nám. B. Bartóka 497/20, 93201 Veľký Meder

Zastúpená: PaedDr. Amália Tóthová, riaditeľka školy

IČO: 36 081 060

DIČ: 2021328397

Telefón: 031/5552723

E – mail: riaditelka@zsvmeder.edu.sk

Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Veľký Meder

Číslo účtu: 1633064551/0200

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

konajúci osobou:

so sídlom:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

(ďalej len „**Nájomca**“)

Prenajímateľ a Nájomca (ďalej jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“ a spoločne ako „**Zmluvné strany**“) sa dohodli nasledovne:

**2. Preambula**

1. Prenajímateľ - Základná škola J. A. Komenského Veľký Meder (ďalej len ako „ZŠ JAK“), je rozpočtová organizácia mesta Veľký Meder.

2. Prenajímateľ uzatvoril dňa 31.03.2017 s Mestom Veľký Meder Zmluvu o zverení majetku mesta do správy, prostredníctvom ktorej vlastník - Mesto Veľký Meder z titulu vlastníckeho práva zveruje a správca (ZŠ JAK) berie do správy majetok bližšie špecifikovaný v bode 3.2 tejto zmluvy (ďalej len ako predmet nájmu) nehnuteľnosť – základnú školu, za účelom zabezpečenia a plnenia úloh základnej školy v zmysle zákona č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov.

3. Vlastník nehnuteľnosti zároveň udelil Prenajímateľovi oprávnenie ponechať predmet nájmu, špecifikovaný bode 3.2. tejto Zmluvy do podnájmu tretiemu subjektu.

4. S ohľadom na vyššie uvedené sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený poskytnúť Nájomcovi užívacie práva k časti Priestorov základnej školy podľa tejto Zmluvy za nižšie uvedených podmienok, a to vrátane uzatvorenia nájomnej zmluvy k Predmetu nájmu.

**3. Predmet a účel nájmu**

1. Touto Zmluvou sa Prenajímateľ zaväzuje prenechať na užívanie za odplatu Nájomcovi za podmienok vymedzených v tejto Zmluve nebytové priestory, špecifikované v bode 3.2. tejto Zmluvy, a Nájomca sa zaväzuje užívať predmetné nebytové priestory v súlade s touto Zmluvou a zaplatiť dohodnuté nájomné.

2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory – školský bufet, o celkovej výmere 10 m², nachádzajúci sa na 1. NP ZŠ Jána Amosa Komenského, situovanej na Nám. B. Bartóka 497/20, 93201 Veľký Meder (stavba so súpisným číslom: 495, zapísaná na LV č. 2287, vedenom Okresným úradom Dunajská Streda – katastrálny odbor, okres: Dunajská Streda, obec: Veľký Meder, k. ú. Veľký Meder, na pozemku par. č. 1/3, zastavané plochy a nádvoria.). (ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „Priestory bufetu“).

3. Účelom podnájmu je užívanie nebytových priestorov, špecifikovaných v tejto zmluve na prevádzkovanie bufetu pre zamestnancov a žiakov školy.

4. Predmet nájmu sa prenajíma zariadený nasledujúcim vybavením: nástenné umývadlo, prietokový ohrievač a nábytok s policami (podľa fotodokumentácie).

5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.

6. Kontaktnými osobami za Prenajímateľa sú:

• Ing. Lucia Tamási, zástupkyňa riaditeľky, +421 31 5552723, e – mail: zsjakceruzka@gmail.com;

Kontaktnými osobami za Nájomcu sú:

• XXX

7. Nájomca za zaväzuje prevádzkovať Predmet nájmu vždy v čase, v rozsahu a za podmienok určených v zmysle ustanovení tejto Zmluvy.

8. Odovzdanie a následné prevzatie (vrátenie) Priestorov bufetu sa uskutoční podpísaním Protokolu o odovzdaní a Protokolu o vrátení Predmetu nájmu (ďalej len „Protokol o odovzdaní priestorov“) zástupcami obidvoch zmluvných strán.

**4. Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu od 1.5.2022 do 30.6.2027

2. Nájomca bude prenajatý priestor užívať nasledovne:

Deň v týždni pondelok až piatok v čase od 7.00 do 14.30 hod. (počas dní školského vyučovania).

3.Nájom končí:

 a/ dohodou zmluvných strán,

 b/ odstúpením od tejto zmluvy,

 c/ zničením predmetu nájmu alebo stavby,

 d/ výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.

4. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení písomne vypovedať túto zmluvu o nájme poukazom na §10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov aj bez udania dôvodu, a to kedykoľvek v jednomesačnej (1) alebo trojmesačnej (3) výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností voči nájomcovi:

 a/ ak nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní,

 b/ ak nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s touto zmluvou,

 c/ ak nájomca odplatne alebo bezodplatne prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

 d/ ak nájomca nedodržiava podmienky tejto zmluvy,

6. Nájomca môže okamžite od tejto zmluvy odstúpiť:

 a/ prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,

 b/ ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú predmet nájmu prenajal,

 c/ ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,

7. V prípadoch odstúpenia od zmluvy je odstúpenie účinné dňom, keď písomnosť s prejavom vôle jednej zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej zmluvnej strane. Dňom doručenia písomnosti podľa predchádzajúcej vety sa táto zmluva zrušuje. Za deň doručenia sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo tretí deň po vrátení nedoručenej zásielky prenajímateľovi poštou.

8. Ak sa pri ukončení nájomnej zmluvy zmluvné strany nedohodnú inak, bude nájomca povinný na vlastné náklady predmet nájmu vypratať, a to najneskôr:

 a/ ku dňu zániku nájomného vzťahu, ak nájom zanikne z dôvodu uvedeného v ods. 3 písm. a) alebo d) tohto bodu zmluvy,

 b/ do 14 dní od zániku nájomného vzťahu, ak nájom zanikne z dôvodu uvedeného v ods. 3 písm. b) tohto bodu zmluvy.

9. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave opotrebovania primeranom účelu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca predmetný priestor ku dňu skončenia nájmu podľa ods. 8 tohto bodu neuvoľní a neodovzdá prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený vypratať priestor na náklady a zodpovednosť nájomcu.

10. Nájomca je povinný nahradiť akékoľvek poškodené, zničené alebo odcudzené vybavenie a/alebo zariadenie Prenajímateľa, ktoré bolo Nájomcovi poskytnuté s Predmetom nájmu, v peniazoch alebo dodaním vybavenia/zariadenia v porovnateľnej kvalite a hodnote ako pôvodné vybavenie/zariadenie.

**5. Výška a splatnosť nájomného**

1. .Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške xxx Eur /kalendárny rok /výpočet: xxx Eur x 10 m2 x 1 kalendárny rok/, slovom: xxxx,00 Eur). Prenajímateľ nie je platiteľom DPH.

2. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutý poplatok za odber elektrickej energie, vody, vykurovanie a odvoz komunálneho odpadu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že počas školských prázdnin pripadajúcich na riadne pracovné dni (mimo víkendov a sviatkov) nájomca nemôže užívať predmet nájmu následkom okolností vzniknutých na strane prenajímateľa. Ohľadne týchto období mu nevzniká povinnosť platiť nájomné.

4. Termíny školských prázdnin od 5.9.2022 do 30.6.2023:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Prázdniny** | **Termín prázdnin** | **Začiatok vyučovania** | **Počet oslobodených dní** |
| **Jesenné** | 28. október 2022 - 31. október 2022 | 2. november 2022 (streda) | 2 |
| **Vianočné** | 23. december 2022 - 5. január 2023 | 9. január 2023 (pondelok) | 9 |
| **Polročné** | 3. február 2023 | 6. február 2023 (pondelok) | 1 |
| **Jarné** | 20. február 2023 - 24. február 2023 | 27. február 2023 (pondelok) | 5 |
| **Veľkonočné** | 6. apríl 2023 - 11. apríl 2023 | 12. apríl 2023 (streda) | 2 |
| **Celkom** |  |  | 19 |

Termíny školských prázdnin na ďalšie roky budú Nájomcovi oznámené v deň začiatku ďalšieho školského roka.

Nájomné za obdobie od **1.5.2022 -30.6.2022** tvorí alikvótnu časť, ktorá je primeraná na dané obdobie a je stanovená vo výške: xxxx Eur. Nájomné za ostatné obdobie počas trvania zmluvy je vypočítané v zmysle bodu 5.1.

5. Nájomné je splatné polročne pozadu, vždy za príslušný školský polrok, pri zohľadnení dní oslobodených od platenia nájomného vo výške podľa nasledovného výpočtu:

**Polročné nájomné/Počet dní v školskom polroku x (počet dní v školskom polroku - počet oslobodených dní)**

a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre, pričom úhrada nájomného je splatná za I. školský polrok do 25.2. aktuálneho roka a za II. školský polrok do 25.07. aktuálneho roka.

6. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné zvýšiť oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medzinárodná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Valorizáciu nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne. Nájomné sa zvyšuje s účinnosťou od druhého mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia.

7. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Neoddeliteľnou prílohou faktúry bude Podklad k fakturácii spotrebovaných energií vypracovaný na základe všetkých Protokolov o odovzdaní a vrátení Predmetu podnájmu, ktoré budú v danom mesiaci podpísané zástupcami obidvoch zmluvných strán.

8. Prenajímateľ je oprávnený vrátiť bez zaplatenia faktúru, ktorá je nesprávna, alebo neúplná, a to do dátumu jej splatnosti. Nová lehota splatnosti začína plynúť odo dňa vystavenia opravenej faktúry.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania.

**6. Úhrada prevádzkových nákladov**

1. Úhrada prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov – školský bufet (elektrická energia, vykurovanie, vodné a stočné) nie je zahrnutá vo výške nájomného. Zmluvné strany sa dohodli, že výška prevádzkových nákladov za jednoročnú dobu nájmu (10 mesiacov) prestavuje sumu 100 Eur, ktorú nájomca sa zaväzuje uhradiť polročne pozadu, vždy za príslušný školský polrok, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre, pričom úhrada vedľajších nákladov je splatná za I. polrok k **25.2**. aktuálneho roka a za II. polrok k **25.7**. aktuálneho roka.

2. V prípade, že sa mení výška platieb za spotrebovanú el. energiu, vodné a stočné, vykurovanie prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným úkonom primerane zvýšiť úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.

**7. Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a plniť ostatné záväzky v zmluve uvedené.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na účel dohodnutý v tejto zmluve.

3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu. Nájomca je oprávnený používať vlastné elektrické spotrebiče, motory, predlžovacie káble iba v zmysle STN 331610 len s platnou odbornou prehliadkou (revíznou správou). Nájomca sa zaväzuje predložiť Prenajímateľovi záznamy z odborných prehliadok všetkých elektrických spotrebičov, ktoré budú používané v predmete nájmu, v lehote do jedného kalendárneho mesiaca po podpísaní tejto zmluvy a v prípade rozšírenia počtu elektrických spotrebičov do 14 dní po vyhotovení odbornej prehliadky elektrických spotrebičov vo vlastníctve Nájomcu. V prípade vzniku škody v dôsledku používania vecí vyššie uvedených, zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za spôsobenú škodu.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Akékoľvek stavebné úpravy v prenajatom priestore môžu byť vykonané len na základe písomnej žiadosti nájomcu a písomného súhlasu prenajímateľa. Po skončení nájomného vzťahu nájomca nie je oprávnený odstrániť úpravy a technické zmeny, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa a nevzniká mu právo na úhradu vynaložených investícií, pokiaľ sa zmluvné strany vopred nedohodli písomne inak.

6. Opravy a úpravy účelovej povahy, drobné opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu (jedná sa o opravy uvedené v §5 a v prílohe NV SR č. 87/1995 Z. z.) znáša v celom rozsahu nájomca na vlastné náklady. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravy a úpravy účelovej povahy okrem prípadu, ak zmluvné strany písomne dohodli o náhrade vynaložených nákladov.

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie mu týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

8. V prípade vzniku havárie resp. tejto hrozby je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný hlásiť vznik požiaru, havárie alebo poruchy a to bez zbytočného odkladu po ich zistení a urobiť všetky potrebné opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku škôd na prenajatom majetku.

9. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní určeným zamestnancom prenajímateľa alebo oprávneným osobám prenajímateľa vstup do predmetu nájmu.

10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu a na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu.

11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné úlohy na zabránenie vzniku požiaru v predmete nájmu slúžiacich výlučne nájomcovi a zabezpečiť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z., dodržiavať predpisy BOZP, ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z platných právnych predpisov a predchádzať iným škodám na majetku prenajímateľa. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

12. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v predmete nájmu plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o ochrane majetku, predpisov hygienických a Civilnej obrany.

13. Po ukončení trvania zmluvy je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu podľa tejto zmluvy v stave zodpovedajúcom dojednanému užívaniu veci s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

14. Nájomca za zaväzuje, že všetky škody a závady, ktoré by počas nájomnej doby vznikli na predmete nájmu jeho používaním alebo zneužívaním, dá odstrániť na svoje náklady a tiež sa zaväzuje nahradiť škody, ktoré by spôsobil sám alebo osoby s ním spojené.

15. Prenajímateľ nie je zodpovedný za stratu, krádež alebo poškodenie osobného vlastníctva nájomcu, alebo zariadení, príslušenstva a vecí prinesených alebo vnesených do predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami vo vzťahu k nájomcovi.

16. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu svojej právnej subjektivity a jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, ako aj iné podstatné skutočnosti, ktoré by mohli podstatným spôsobom ovplyvniť ich zmluvný vzťah.

17. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať prevádzkový režim budovy prenajímateľa.

18. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu nebude predávať alkoholické a tabakové výrobky. Sortiment tovaru nájomcu podlieha schváleniu prenajímateľom.

19. Nájomca je povinný dodržiavať vnútorný poriadok školy, zodpovedá za disciplínu a hospodárne zaobchádzanie s objektom a jeho zariadením.

20. Nájomca od prenajímateľa predmet nájmu fyzicky prevzal ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy jej podpisom oboma zmluvnými stranami, ktorú skutočnosť obe zmluvné strany potvrdzujú podpisom tejto zmluvy.

21. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy pozná a je mu známy a na základe svojho záujmu užívať predmet nájmu na účel uvedený v tejto zmluve, pristupuje k jej podpisu.

22. Nájomca podpisom tejto Zmluvy zároveň potvrdzuje, že v deň podpisu tejto Zmluvy je Predmet nájmu v stave spôsobilom pre účely dohodnutého užívania.

**8. Záverečné ustanovenia**

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučene poštou na adresu určenú v záhlaví zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strany.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejnenia tejto Zmluvy podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

3. Nájom nehnuteľnosti podľa tejto zmluvy je v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Veľký Meder č. 135 a platnou legislatívou SR o nakladaní s majetkom mesta.

4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.

5. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

6. Prílohy k tejto zmluve tvoria jej nedeliteľnú súčasť.

7. Zmluva bola vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých dva je pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

8. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak toho, že obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.

9. Zmluvné strany sa zaväzujú plniť svoje povinnosti riadne a včas a poskytovať si vzájomnú súčinnosť.

10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú samostatné Prílohy:

Príloha č.1 – Špecifikácia priestorov - fotodokumentácia

Vo Veľkom Mederi, dňa V..............................., dňa....................

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PaedDr. Amália Tóthová, riaditeľka školy

**prenajímateľ nájomca**