

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky
zákoník (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Obec Skalka nad Váhom

so sídlom Skala 103, 913 31 Skalka nad Váhom, Slovenská republika
IČO: 00311961 DIČ: 2021079940
zastúpená, Roman Mičega, *starosta obce*

(ďalej len „*Prenajímateľ*“)

a

Akadémia kvality života o. z.

so sídlom Skala 103, 913 31 Skalka nad Váhom, Slovenská republika,
IČO: 42375673,
DIČ: 2024184492
zastúpená PaedDr. Lubomír Král, PhD., *predseda občianskeho združenia*

(ďalej len „*Nájomca*“)

I. Preambula

1. Prenajímateľ je zriaďovateľom **Základnej školy s materskou školou, Skalka nad Váhom 103**, Skala 103, 913 31 Skalka nad Váhom, Slovenská republika, IČO: 37914359, DIČ: 2021733175 (ďalej len „*Škola*“) zaradenej do siete škôl a školských zariadení vedenej Ministerstvom školstva vedy výskumu a športu SR (ďalej len „*Ministerstvo*“) pod poradovým číslom 2. pre ZŠ v Trenčianskom samosprávnom kraji, okres Trenčín (ďalej len „*Sieť*“), v postavení zriaďovateľa podľa § 19 ods. 2 písm. a) zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve. Súčasťou školy sú Školský klub detí a Školská jedáleň (spoločne ako „*súčasť*“).
2. Nájomca je právnickou osobou založenou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, ktorá má záujem stať sa zriaďovateľom Školy, v postavení zriaďovateľa podľa § 19 ods. 2 písm. e) zákona č. 596/2003 Z.z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve.
3. Obecné zastupiteľstvo ako príslušný orgán Prenajímateľa Uznesením č. 29/2023 z piateho zasadnutia Zastupiteľstva Obce Skalka nad Váhom konaného dňa 17.04.2023 v Skalke nad Váhom (ďalej len „*Uznesenie*“), schválilo prechod zriaďovateľskej pôsobnosti k Škole z Prenajímateľa na Nájomcu od 01.07.2023 a súhlasilo so zmenou zriaďovateľa v sieti škôl a školských zariadení z Prenajímateľa na Nájomcu od 01.07.2023.
4. Prenajímateľ je vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- a) stavba so súpisným č. 117, popis stavby – základná škola, postavená na parcele registra „C“ č. 278, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 543 m²
- b) pozemok parcely registra „C“ č. 278, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 543 m²
- c) pozemok parcely registra „C“ č. 280, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4780 m²

všetko evidované Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na LV č. 1, obec Skalka nad Váhom, katastrálne územie Skala

5. Predmet tejto zmluvy, špecifikovaný ako nehnuteľný majetok vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa je **časť vyššie uvedených nehnuteľností** a to pod:

- a) priestory stavby so súpisným č. 117 o celkovej výmere podlahovej plochy 864,62 m², z čoho podlahová plocha o výmere 121,76 m² sa nachádza na 1. PP, podlahová plocha o výmere 412,92 m² sa nachádza na 1.NP a podlahová plocha o výmere 329,94 m² sa nachádza na 2.NP. Presné vymedzenie jednotlivých miestností a ich rozlôh je uvedený v nákrese „pôdorys 1.NP (prízemie)“ „pôdorys 2.NP (poschodie)“ a „pôdorys 1.PP (suterén)“ . Pôdorysy 1.NP, 2.NP a 1.PP tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1.
- b) pozemok parcely registra „C“ č. 280, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4780 m²

(ďalej len „*Nehnutelnosti*“)

6. Prenajímateľ je vlastníkom hnutelných vecí tvoriacich zariadenie a vybavenie Školy, ktorých presná špecifikácia je uvedená v Prílohe č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „*Hnutelné veci*“), a ktoré sú ku dňu podpisu tejto Zmluvy v správe Školy, ktorá ich využíva pri vlastnej činnosti.

7. Obecné zastupiteľstvo Prenajímateľa ako príslušný orgán Prenajímateľa Uznesením č. 35/2023 zo šiesteho mimoriadneho zasadnutia Zastupiteľstva Obce Skalka nad Váhom konaného dňa 02.06.2023 v Skalke nad Váhom, schválilo podmienky uzatvorenia tejto Zmluvy z dôvodov hodných osobitného zreteľa z dôvodu verejnoprospešného účelu, a to zachovanie a rozvoj vzdelávania v súvislosti so zmenou zriaďovateľskej pôsobnosti k Škole z Prenajímateľa na Nájomcu.

8. S poukazom na vyššie uvedené týmto zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu.

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do užívania Nehnutelnosti a Hnutelné veci, a to v rozsahu, za účelom a za podmienok touto zmluvou stanovených a na strane druhej záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi nájomné za podmienok touto zmluvou stanovených (Nehnutelnosti a Hnutelné veci spoločne tiež ako „*Predmet nájmu*“).

2. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Nehnutelností v rozsahu vizuálnej obhliadky. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že technický stav Nehnutelnosti zodpovedá požiadavkám zákona č. 569/2003 Z.z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve pre prevádzku škôl a školských zariadení, t.j., že Nehnutelnosti sú v súlade s hygienickými požiadavkami a predpismi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a predpismi o ochrane pred požiarimi.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť ukončenie správy Nehnutelností a Hnuteľných vecí Školou, a to ku dňu 30.06.2023.

III. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že hlavným účelom nájmu Nehnutelností a Hnuteľných (ďalej len „*Hlavný účel nájmu*“) vecí podľa tejto zmluvy je ich užívanie zo strany Nájomcu ako zriaďovateľa Školy a ich využívanie Školou pri jej vlastnej činnosti ako základnej školy a materskej školy zaradenej do siete škôl a školských zariadení (školský klub detí a školská jedáleň) pri zachovaní kontinuity výchovno-vzdelávacieho procesu.

2. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že berú na vedomie, že Hlavný účel nájmu je dôvodom hodným osobitného zreteľa v zmysle § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, pričom akákoľvek zmena Hlavného účelu nájmu podlieha schváleniu zastupiteľstvom Prenajímateľa.

IV. Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 15 rokov od 01.07.2023. V prípade, že ani jedna zo zmluvných strán neoznámí druhej zmluvnej strane v lehote do 31.12.2032 záujem ukončiť nájom, tak sa doba nájmu automaticky predlžuje o ďalších 15 rokov.

2. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že pred uplynutím doby trvania nájmu podľa bodu 1. vynaložia všetko úsilie v súlade s platnými právnymi predpismi upravujúcimi nakladanie s majetkom obcí, potrebné k tomu, aby bola zachovaná kontinuita výchovno-vzdelávacieho procesu na Škole v Predmete nájmu.

3. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že k odovzdaniu Predmetu nájmu dôjde nadobudnutím účinnosti zmeny zriaďovateľa Školy na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu.

V. Nájomné a úhrady spojené s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli s ohľadom na Hlavný účel nájmu, ako dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, na nájomnom za Nehnutelnosti a Hnuteľné veci vo výške **15,- € bez DPH (slovom Pätnásť EUR)** za celú dobu nájmu.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné podľa predchádzajúceho bodu najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, a to na základe daňového dokladu vystaveného Prenajímateľom.

3. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že Prenajímateľ Nehnutelnosti poistí Nehnutelnosť na vlastné náklady, pričom sa Prenajímateľ zaväzuje predložiť zmluvu o poistení Nehnutelností v lehote 15 dní odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť vo vzťahu k Nehnutelnosti Poistenie zodpovednosti nájomcu z titulu prenajímania si Nehnutelnosti. Nájomca sa zaväzuje predložiť zmluvu o poistení zodpovednosti nájomcu z titulu prenajímania si Nehnutelnosti v lehote 15 dní odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu.

4. V prípade úhrady poistného za Nehnutelnosti zo strany Prenajímateľa sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi vynaložené náklady, a to na základe predloženého dokladu o úhrade poistného, a to v lehote 3 dní odo dňa predloženia dokladu o úhrade poistného.
5. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že v prípade ak počas doby trvania nájmu vznikne Prenajímateľovi povinnosť platiť za Nehnutelnosti daň z nehnuteľnosti, sa Nájomca v prípade úhrady dane z nehnuteľnosti za Nehnutelnosti zo strany Prenajímateľa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi vynaložené náklady v lehote 3 dní od doručenia výzvy zo strany Prenajímateľa.
6. Prenajímateľ nie je povinný Nájomcovi poskytovať žiadne služby spojené s predmetom nájmu. Zmluvné strany týmto pre odstránenie pochybností vyhlasujú, že odberateľom všetkých plnení dodávaných do, a v súvislosti s Nehnutelnosťami bude Nájomca, alebo ním určená osoba.
7. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že každá z nich bude hradiť náklady na dodávky energií (elektrina, plyn, voda) v pomere, v akom na nich pripadá podlahová plocha priestorov, ktoré na základe tejto zmluvy užívajú.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Nehnutelnosti a Hnuteľné veci riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a v súlade s všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že za predpokladu, že Nájomca bude riadne plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, umožní Nájomcovi počas celej doby nájmu pokojne a nerušene užívať Nehnutelnosti a Hnuteľné veci v súlade s touto Zmluvou.
3. Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením a zničením.
4. Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa o akejkoľvek udalosti, pri ktorej dôjde k poškodeniu Nehnutelností a/alebo Hnuteľných vecí, pokiaľ škoda v jednotlivom prípade presiahne 3.300,-€. V prípade ak poisťovateľom Predmetu nájmu je Prenajímateľ je Nájomca povinný informovať Prenajímateľa o akejkoľvek udalosti, pri ktorej dôjde k poškodeniu Nehnutelností a/alebo Hnuteľných vecí nad rámec bežnej údržby bez zbytočného odkladu.
5. Nájomca je povinný na svoje náklady a nebezpečenstvo vykonať akúkoľvek údržbu a bežné opravy a opravy nad rámec bežných opráv Predmetu nájmu (vrátane akýchkoľvek skúšok, kontrol, revízných správ a pod.), tak aby bola zachovaná užívateľnosť Predmetu nájmu v rozsahu stanovenom príslušnými právnymi predpismi a touto Zmluvou, s výnimkou závažných závad Nehnutelností, napr. porúch statiky a iných závad súvisiacich so životnosťou stavieb. V prípade Hnuteľných vecí je Nájomca oprávnený prihliadnuť na úžitkovú a účtovnú hodnotu veci. V prípade ak Nájomca nebude mať záujem na ďalšom užívaní niektorej z Hnuteľných vecí je takúto vec povinný vrátiť Prenajímateľovi a je oprávnený vyzvať Prenajímateľa na jej prevzatie.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že podľa potreby, minimálne však raz za 12 mesiacov trvania nájmu uskutočnia spoločnú ohliadku Predmetu nájmu za účelom zistenia stavu Predmetu nájmu a prípadnej ďalšej nevyhnutnej údržby, ktorú bude potrebné zo strany Nájomcu vykonať za účelom zachovania užívateľnosti

Predmetu nájmu. Za týmto účelom budú zmluvné strany vyhotovovať pri každej jednej obhliadke protokol o stave majetku.

7. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a podstatné zmeny Predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.

8. V prípade, ak dôjde pri stavebných úpravách alebo zmenách Predmetu nájmu k technickému zhodnoteniu Predmetu nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že technické zhodnotenie Predmetu nájmu bude oprávnený daňovo odpisovať Nájomca, a to v súlade s platnými právnymi predpismi.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia tejto zmluvy z dôvodov na strane Prenajímateľa, bude Prenajímateľ povinný uhradiť Nájomcovi výšku technického zhodnotenia Predmetu nájmu, ktoré Nájomca ku dňu predčasného skončenia tejto zmluvy nezahrnul do daňových odpisov.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia tejto zmluvy z dôvodov na strane Nájomcu, nebude Prenajímateľ povinný uhradiť Nájomcovi výšku technického zhodnotenia Predmetu nájmu, ktoré Nájomca ku dňu predčasného skončenia tejto zmluvy nezahrnul do daňových odpisov.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia tejto zmluvy dohodou, v dohode uvedú aj spôsob vysporiadania technického zhodnotenia Predmetu nájmu, ktoré Nájomca ku dňu predčasného skončenia tejto zmluvy nezahrnul do daňových odpisov.

12. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v Nehnutelnostiach z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov.

13. Nájomca môže prenechať časť Predmetu nájmu do podnájmu tretím osobám len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

14. Nájomca je oprávnený počas doby nájmu sídliť v Nehnutelnosti, pričom sa zaväzuje zamýšľanú zmenu sídla písomne oznámiť Prenajímateľovi najneskôr 15 dní vopred.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť:

- a) uplynutím doby nájmu uvedenej v článku IV. tejto Zmluvy,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) odstúpením od Zmluvy,
- d) výpoveďou jednej zo zmluvných strán.

2. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak:

- a) bolo stavebným úradom rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu Nehnutelností v súlade s Hlavným účelom nájmu,
- b) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s Hlavným účelom nájmu podľa tejto Zmluvy,
- c) Nájomca prestane byť zriaďovateľom Školy,
- d) sa začne konkurzné alebo reštrukturalizačné konania voči Nájomcovi, ako aj v prípade zrušenia Nájomcu bez právneho nástupcu,
- e) Nájomca uskutoční na Nehnutelnostiach stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v rozpore s touto Zmluvou.

3. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak:

- 1) bolo stavebným úradom rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu Nehnutelností v súlade s Hlavným účelom nájmu,

4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:
- a) Nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) Nájomca je v omeškaní s platbou Nájomného alebo akéhokoľvek iného peňažného záväzku Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa Zmluvy po dobu dlhšiu ako pätnásť (15) dní po lehote splatnosti,
- 2) Nájomca uskutoční na Nehnuteľnostiach stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v rozpore s touto Zmluvou,
- 3) Nájomca si nesplní povinnosť podľa tejto Zmluvy, aj napriek písomnej výzve Prenajímateľa na splnenie povinností s primeranou lehotou na dodatočné splnenie predmetnej povinnosti.
5. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať ak:
- a) Nájomca nemôže z dôvodov na strane Prenajímateľa Predmet nájmu užívať v súlade s Hlavným účelom nájmu podľa tejto Zmluvy,
 - b) Prenajímateľ porušuje povinnosti podľa tejto zmluvy, aj napriek písomnej výzve Nájomcu na splnenie povinností s primeranou lehotou na dodatočné splnenie predmetnej povinnosti.
6. Výpoveď a/alebo odstúpenie od zmluvy musia byť písomné a musia byť preukázateľne doručené druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa týmto s ohľadom na potrebu zachovania kontinuálneho výchovnovzdelávacieho procesu na Škole dohodli, že v prípade výpovede bude výpovedná doba stanovená zmluvnou stranou, ktorá zmluvu vypovedá s ohľadom na právne predpisy o štátnej správe v školstve tak, aby mohli prebehnúť všetky potrebné správne konania týkajúce sa Školy v stanovených lehotách, pričom výpovedná doba neuplynie skôr ako 31.08. kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
7. V prípade skončenia platnosti tejto Zmluvy je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a odovzdať Prenajímateľovi do 30 dní odo dňa skončenia nájmu, a to v stave zodpovedajúcom veku a primeranému opotrebeniu Predmetu nájmu. V prípade odstúpenia od zmluvy sa lehota na vypratanie predlžuje o čas, účelne vynaložený zo strany Nájomcu na všetky potrebné správne konania týkajúce sa Školy, a to najmä zmeny v sieti škôl a školských zariadení.

VIII. Komunikácia zmluvných strán

1. Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú buď osobne do rúk osoby oprávnenej preberať písomnosti v mene adresáta, kuriérom, alebo formou poštovej zásielky adresovanej na adresu sídla adresáta uvedenú v tejto zmluve alebo vo verejnom registri, prípadne inú adresu písomne oznámenú druhej zmluvnej strane, ako adresu pre doručovanie písomností podľa tejto zmluvy.
2. Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené dňom ich prevzatia adresátom. V prípade, že k prevzatiu písomnosti zo strany adresáta nedôjde z dôvodu odopretia prevzatia zásielky považuje sa zásielka za doručenú dňom odopretia jej prevzatia. V prípade, že k prevzatiu písomnosti zo strany adresáta nedôjde z dôvodu neprevzatia poštovej zásielky v odbernej lehote, alebo nezastihnutia adresáta sa zásielka považuje za doručenú okamihom vrátenia nedoručenej zásielky.

IX. Osobitné ustanovenia

1. Predseda Nájomcu a Prenajímateľ sa dohodli na tom, že v prípade ak akýkoľvek záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy alebo súvisiaci s touto zmluvou nesplní sám Nájomca, splní za neho predseda Nájomcu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory ktoré medzi nimi vzniknú v súvislosti s touto zmluvou a inými zmluvami/dohodami majúcimi vecný súvis s touto zmluvou budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou a následne mediáciou. V prípade ak medzi zmluvnými stranami nedôjde k dohode ani po intervencii mediátora, je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená domáhať sa ochrany svojich práv na príslušnom všeobecnom súde Slovenskej republiky.

X. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
2. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy musia byť vykonané vo forme očíslovaných písomných dodatkov podpísaných osobami oprávnenými konať v mene zmluvných strán na tej istej listine.
3. Nájomca nie je oprávnená postúpiť akékoľvek svoje práva (pohľadávky) alebo previesť svoje povinnosti z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. Táto Zmluva oprávňuje a zaväzuje zmluvné strany a ich príslušných právnych nástupcov a dovolených postupníkov.
5. Pokiaľ by sa stalo niektoré so zmluvných ustanovení tejto Zmluvy neplatným alebo neúčinným nemá to za následok neplatnosť alebo neúčinnosť celej zmluvy. Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že v takomto prípade vynaložia všetko úsilie, aby neplatné alebo neúčinné ustanovenie konvalidovali, tak, aby v čo najvyššej možnej miere zodpovedalo vôli zmluvných strán pri uzatváraní tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou zmluvných strán.
7. Právne vzťahy výslovne neupravené touto Zmluvou sa riadia právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, a to najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov.
8. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy sú určené Prenajímateľovi, dva rovnopisy Nájomcovi a jeden rovnopis pre Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky.
9. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto Zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Skalke nad Váhom dňa 08.06. 2023

.....

Obec Skalka nad Váhom

zast. Roman Mičega

starosta obce

V Skalke nad Váhom dňa 08.06. 2023

.....

Akadémia kvality života o.z.

zast. PaedDr. Lubomír Král, PhD.

predseda občianskeho združenia