

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a §§ 663 an. Občianskeho zákonníka.

Prenajímateľ:

Obec Michal na Ostrove

zastúpená: Mgr. Július Borbély – starosta obce
Michal na Ostrove 132
930 35 Michal na Ostrove
IČO: 00 305 600
(ďalej ako „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Občianske združenie KREA – škola života

zastúpená: Zuzana Kosárová
sídlo: Smetanov háj 287/13, 929 01 Dunajská Streda
IČO: 510 44 641
DIČ: 2121573454
(ďalej ako „Nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej ako „Zmluva“):

Článok I.

Predmet Zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Michal na Ostrove, katastrálne územie Michal na Ostrove, vedenej katastrálnym odborom okresného úradu Dunajská streda, zapísanej na liste vlastníctva č. 359, a to ako budova so súpisným číslom 98, postavená na pozemku parcelné číslo 721 (ďalej len ako „Nehnuteľnosť“). Jedná sa o školu na adrese Michal na Ostrove č. 98, kde sú umiestnené nebytové priestory.
- 1.2. Predmetom Zmluvy je nájom časti nebytového priestoru (vstupný priestor, chodba, izolačka, kancelária pre učiteľov, trieda A, sanitárne miestnosti, sklad, trieda B – spolu 176,46 m²) (ďalej spolu ako „Predmet nájmu“).
- 1.3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu spolu s príslušenstvom v celosti na nepodnikateľské účely vymedzené v Článku II. Zmluvy.

Článok II.

Účel nájmu

- 2.1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výhradne za účelom svojej nepodnikateľskej činnosti t.j. **činnosť občianskeho združenia – komunitná škola založená na základe podmienok domáceho vzdelávania**
- 2.2. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel využitia Predmetu nájmu.
- 2.3. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania Zmluvy získal všetky úradné a iné povolenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho užívaním Predmetu nájmu. Nájomca tiež vyhlasuje, že tieto povolenia sú právoplatné a zaväzuje sa, že ich právoplatnosť zachová počas celej doby nájmu.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 3.1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu do dvoch dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a bude ho v tomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých plnenie je v tejto zmluve dohodnuté. Nájomca vyhlasuje, že technický a stavebný stav Predmetu nájmu dôkladne pozná a preberá Predmet nájmu bez výhrad, v stave akom sa nachádzajú.
- 3.2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a jeho zariadenia výhradne na účely a v rozsahu dohodnutom tejto Zmluve v súlade s touto zmluvou, všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami, hygienickými normami, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi platnými na území SR tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb, nesmie ďalej používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie. Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia (okrem iného aj rozhodnutie obce, resp. hygienika so zriadením prevádzky nájomcu, a pod., ďalej ako „Povolenia“) požadované v zmysle platných právnych predpisov pre prevádzkovanie činnosti nájomcu v predmete nájmu.
- 3.3. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady všetky revízie a kontroly ručných hasiacich prístrojov a požiarnych hydrantov v zmysle platných právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje

na vlastné náklady v prenajatých priestoroch vykonanie odborných úkonov na technických zariadeniach podľa vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za plnenie povinností vyplývajúce zo zákonov č. 314/2001 o ochrane pred požiarimi a súvisiacich predpisov v platnom znení; č. 124/2006 o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a súvisiacich predpisov v platnom znení a č. 42/1994 o civilnej ochrane obyvateľstva a súvisiacich predpisov v platnom znení.

- 3.4. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých priestoroch aj v celej Nehnuteľnosti čistotu a poriadok. Nájomca je povinný si zabezpečiť prenájom odpadových nádob a udržiavať poriadok a čistotu v okolí odpadových nádob.
- 3.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, vody, plynu, alebo iné zmeny a úpravy na Predmete nájmu výhradne na základe predbežného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi po vykonaní takýchto zmien výkresovú dokumentáciu skutkového stavu najneskôr do 30 dní od ukončenia prác. V prípade stavebných úprav vykonávaných Nájomcom Prenajímateľ nezabezpečuje súhlas dotknutých orgánov so stavebnými úpravami.
- 3.7. Ak na základe súhlasu Prenajímateľa v zmysle bodu 3.6. Zmluvy vykoná Nájomca stavebné úpravy majúce charakter technického zhodnotenia Predmetu nájmu, je oprávnený hodnotu tohto zhodnotenia účtovne viesť a odpisovať. Prenajímateľ sa nezaväzuje na úhradu nákladov spojených so zmenami na Predmete nájmu, ktoré vykoná Nájomca.
- 3.8. Nájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie prenajatých nebytových priestorov na vlastné náklady pričom je oprávnený vykonať montážne práce a inštaláciu technických a iných zariadení súvisiacich s vnútorným vybavením Predmetu nájmu.
- 3.9. Drobné opravy, bežnú údržbu, náklady spojené drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním Predmetu nájmu (ako napr. výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia), náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu (ako napr. náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia) a servisnú činnosť si zabezpečí Nájomca v priestoroch predmetu nájmu na vlastné náklady.
- 3.10. Nájomca je oprávnený umiestniť na budove reklamné tabule, označenia alebo nápisy súvisiace s účelom nájmu. Umiestnenie a vzhľad tabule je Nájomca povinný vopred odsúhlasiť s Prenajímateľom. V prípade ak je potrebné, príslušné povolenie stavebného úradu si zabezpečí Nájomca, pričom Prenajímateľ mu poskytne za týmto účelom súčinnosť. Označenie bude vykonané na náklady Nájomcu. Nájomca zodpovedá za škody súvisiace s umiestnením reklamnej tabule, vrátane škôd na zdraví zamestnancov Nájomcu a tretích osôb.
- 3.11. Nájomca je povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr tri pracovné dni pred skončením nájmu v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom je povinný vypratať z neho na svoje náklady všetky veci, ktoré nepatria Prenajímateľovi. Nájomca výslovne súhlasí s tým, že v prípade neodovzdania vyprataného Predmetu nájmu najneskôr tri pracovné dni pred dňom skončenia nájmu, Prenajímateľ má právo Predmet nájmu uzamknúť a odpojiť od dodávok všetkých služieb (napr. plyn, voda). Nájomca zároveň súhlasí s tým, že všetky veci, ktoré sa budú v tento deň nachádzať v Predmete nájmu je Prenajímateľ oprávnený z Predmetu nájmu na náklady Nájomcu vypratať a môže ich na náklady Nájomcu uskladniť.
- 3.12. Prenajímateľ je povinný poistiť budovu proti bežným škodám a živelným pohromám. Poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch si Nájomca zabezpečuje na svoje náklady podľa vlastného uváženia, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu.
- 3.13. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity (napr. zmeny vo vlastníckej štruktúre), ako aj iné podstatné skutočnosti dotýkajúce sa využitia Predmetu nájmu, resp. ustanovení Zmluvy.
- 3.14. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Prenajímateľovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
- 3.15. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva je záväzná aj pre svojich právnych nástupcov a zaväzujú sa, že týchto o existencii tejto zmluvy ako aj o jej obsahu informujú.
- 3.16. Prenajímateľ zabezpečí odvoz a likvidáciu odpadu a odpadovej vody na vlastné náklady. Skutočne vynaložené náklady prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi raz ročne pri ročnom zúčtovaní. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť nádoby na komunálny odpad na vlastné náklady

Článok IV.

Nájomné

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné vo výške **400 EUR mesačne**, v celkovej sume **4 800 EUR ročne**. Nájomné je splatné v mesačných splátkach.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje spolu s nájomným uhrádzať aj zálohové platby za služby poskytované v súvislosti s nájomom na základe Špecifikácie platieb uvedené v prílohe č. 1 Zmluvy (ďalej ako „Špecifikácia platieb“). Špecifikácia platieb je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Platby bude nájomca uhrádzať na číslo účtu **SK39 5600 0000 0038 4520 5001**, alebo poštovou poukážkou. Špecifikácia platieb plní úlohu daňového dokladu a predstavuje jednostranné písomné oznámenie Prenajímateľa. Ak Špecifikácia platieb nestanovuje inak, nájomné a zálohové platby za služby sú splatné do 20. dňa príslušného časového obdobia podľa bodu 4.1. za obdobie za ktoré sa platby platia.
- 4.3. V prípade rastu cien služieb alebo napríklad v prípade zvýšenej spotreby Nájomcu za služby je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť výšku zálohových platieb, uvedených v bode 4.2. Zmluvy – formou vystavenia novej Špecifikácie platieb. Výšku upravených zálohových platieb oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne minimálne jeden mesiac vopred.
- 4.4. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby t.j. dodávku elektriny a plynu, čiže ½ celkových nákladov fakturovaných za zúčtovacie obdobie v objekte MŠ a ZŠ vykoná prenajímateľ najneskôr do 01.03. nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade ukončenia platnosti Zmluvy v priebehu kalendárneho roka sa vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná iba za alikvotnú časť roka. Nedoplatok alebo preplatok z vyúčtovania nákladov za služby je splatný do 15 dní odo dňa oznámenia výšky nedoplatkov alebo preplatkov.
- 4.5. Nájomné každý kalendárny rok môže upraviť o percento rovnajúce sa miere celkovej inflácie v predchádzajúcom kalendárnom roku podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky, pričom za základ pre výpočet zvýšeného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku. Táto zmena sa môže uskutočniť každoročne k 15. aprílu príslušného kalendárneho roka. Výšku takto upraveného nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne vopred minimálne 14 dní pred platnosťou tohto zvýšenia. Prvá takáto úprava nájomného sa môže vykonať v roku 2025.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že jednostranné zvýšenie nájomného dohodnutého v bode 4.1. nie je možné zo strany Prenajímateľa, výnimkou prípadu vymedzeného v bode 4.5. a prípadu ak zmena výšky nájomného je založená na zmene právnej úpravy - vrátane úpravy nájomného všeobecne záväzným nariadením obce Michal na Ostrove.
- 4.7. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak sa Nájomca dostane do omeškania so splatením nájomného alebo zálohových platieb za služby poskytované v súvislosti s nájomom je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania až do úplného zaplatenia dlžnej sumy.
- 4.8. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ si môže započítavať voči Nájomcovi akékoľvek svoje pohľadávky voči akýmkoľvek pohľadávkam Nájomcu a to bez ohľadu na ich druh, na právny vzťah, z ktorého vyplývajú a bez ohľadu na to, či pohľadávky Prenajímateľa sú budúce, súčasné, podmienené alebo nepodmienené, splatné, či sa ich možno domáhať na súde, či ich možno postihnúť výkonom rozhodnutia alebo či sú premlčané. Prenajímateľ bezodkladne oznámi Nájomcovi realizáciu zápočtu.
- 4.9. Ak nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene preto lebo prenajímateľ neplní svoje povinnosti z tejto zmluvy alebo vyplývajúce s príslušných platných zákonov má nájomca nárok pomernú zľavu z nájomného.

Článok V.

Doručovanie

- 5.1. Výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy, dodatky k Zmluve, faktúry budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď Zmluvy a odstúpenie od Zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- 5.2. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 18-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

Článok VI.

Trvanie Zmluvy

- 6.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv. Prenajímateľa. Uzatvorenie

Zmluvy bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva Michal na Ostrove č. 5/2023 zo dňa 27.11.2023.

- 6.2. Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** na obdobie **od 01.02.2024 do 31.12.2026**.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné ukončiť okamžitým odstúpením od Zmluvy v prípade podstatného porušenia Zmluvy, za ktoré sa považuje, ak Nájomca:
- 6.3.1. zmení účel nájmu bez toho, aby bol uzavretý dodatok k Zmluve,
 - 6.3.2. používa Predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu vymedzeným v bodoch 2.1. a 3.1. Zmluvy,
 - 6.3.3. poruší zákaz podľa bodu 3.5. Zmluvy,
 - 6.3.4. prevedie stavebné úpravy na predmete nájmu v zmysle bodu 3.6. Zmluvy bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, alebo
 - 6.3.5. je v omeškaní s úhradou nájomného alebo platieb za služby viac ako 120 kalendárnych dní.
- 6.4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak:
- 6.4.1. bol na Nájomcu vyhlásený konkurz,
 - 6.4.2. bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nemajetnosť Nájomcu,
 - 6.4.3. bol Nájomcom podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie alebo
 - 6.4.4. bola povolená reštrukturalizácia Nájomcu.
- 6.5. Odstúpenie od Zmluvy v zmysle bodu 6.3 a 6.4 tejto Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane, ak v odstúpení nie je uvedený neskorší dátum účinnosti odstúpenia.
- 6.6. Prenajímateľ aj Nájomca môžu ukončiť Zmluvu písomne z dôvodov a spôsobom vymedzeným v § 10 až 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 6.7. Zmluvné strany sa dohodli, že mesiac pre ukončením nájmu je nájomca povinný písomne žiadať opätovné uzavretie nájomnej zmluvy.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju podpisujú.
- 7.2. Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 7.3. Táto zmluva obsahuje dôverné informácie a osobné údaje v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sú povinné nakladať s osobnými údajmi v zmysle ustanovení tohto zákona a použiť ich iba pre účely stanovené touto zmluvou.
- 7.4. Zmluvné strany si navzájom dávajú súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a to na účely evidovania, predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o tejto zmluve a na základe tejto zmluvy rozhodovať alebo overovať jej údaje. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.
- 7.5. V prípade, že niektoré z ustanovení Zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
- 7.6. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny Zmluvy sa uskutočnia formou písomných dodatkov odsúhlasených oboma zmluvnými stranami, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- 7.7. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, dva pre Prenajímateľa a dva pre Nájomcu.

Michal na Ostrove, dňa 01.02.2024

Michal na Ostrove, dňa 01.02.2024

Prenajímateľ:

Nájomca: **REA - škola života**

Prílohy:

1. Špecifikácia platieb

Príloha č. 1

OBEC Michal na Ostrove

Špecifikácia platieb

k zmluve o nájme, ktorú uzavreli podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. Občianskeho zákona o poskytovaní služieb, uzavretá podľa § 51 Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Obec Michal na Ostrove

zastúpená: Mgr. Július Borbély – starosta obce

Michal na Ostrove 132

930 35 Michal na Ostrove

IČO: 00 305 600

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Občianske združenie KREA – škola života

zastúpená: Zuzana Kosárová

sídlo: Smetanov háj 287/13, 929 01 Dunajská Streda

IČO: 510 44 641

DIČ: 2121573454

(ďalej ako „Nájomca“)

V zmysle Článku IV odsek 4.1 nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi nájomné, ktoré pokrýva okrem poplatku za užívanie predmetu nájmu aj náklady prenájomcu spojené so zabezpečením predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie najmä strechy predmetu nájmu výplní vonkajších otvorov predmetu nájmu (okná, vstupné dvere), vonkajšieho plášťu predmetu nájmu, rozvodov vody, kúrenia a rozvodov elektrickej energie. Týmto nie sú dotknuté ustanovenia uvedené v jednotlivých bodoch Článku III. Tejto zmluvy. Zároveň nájomné pokrýva aj náklady prenájomcu spojené s prevádzkou kotolne (okrem platieb za dodávku plynu) a nákladov prenájomcu spojené s dodávkou vody.

V zmysle článku IV. odsek 4.2 Nájomca sa zaväzuje spolu s nájomným uhrádzať aj zálohové platby za služby poskytované v súvislosti s nájmom nasledovne:

- záloha za dodávku plynu na zabezpečenie vykurovania predmetu nájmu **480 €/mesiac**
- záloha za dodávku elektriny **90 €/mesiac**
- záloha na odvoz odpadovej vody **30 €/mesiac**

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za uvedené služby sa platí preddavok vo výške **600 € mesačne**.

Celková výška nájomné (mesačné nájomné + preddavky za služby) činí: 1000 € mesačne.

Michal na Ostrove, dňa 01.02.2024