

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obchodné meno:

Obec Bernolákovo

Sídlo:

Hlavná 111, 900 27 Bernolákovo

Zastúpená :

Bc. Miroslav Turenič, MBA, LL.M., starosta obce

IČO:

00 304 662

Bankové spojenie:

Slovenská sporiteľňa, a.s.

Číslo účtu v tvare IBAN:

SK72 0900 0000 0051 0865 8616

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:

Základná škola

Sídlo:

Komenského 3, 900 27 Bernolákovo

Zastúpená :

Mgr. Adriana Moldová, riaditeľka školy

IČO:

36 071 099

Bankové spojenie:

Tatra banka, a.s.

Číslo účtu v tvare IBAN:

SK57 0900 0000 0052 0739 0045

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľa a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“ alebo každý samostatne ako „zmluvná strana“)

Preambula

Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Bernolákovo č. 396/13/2024 zo dňa 03.12.2024 bol trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov v súlade s §9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválený nájom nebytového priestoru – Multihala v areáli Základnej školy na Školskej 1 v Bernolákove o celkovej výmere 1.605,51 m² pre nájomcu. Za týmto účelom uzatvárajú zmluvné strany túto Zmluvu.

Článok 1

Predmet nájmu

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Senec, obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, vedených Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, na LV č. 2125 :

- novovytvorený pozemok registra „C“, parc. č. 2746/9, druh pozemku zastavaná plocha o výmere 1 944 m², zastavaná plocha a nádvorie,
- stavba „Dostavba Základnej školy v Bernolákove - Multifunkčná hala“, Bernolákovo, Poštová ul, Dukelská ul, Školská ul. 2, ktorej predčasné užívanie bolo povolené Rozhodnutím o povolení predčasného užívania stavby vydaným obcou Chorvátsky Grob ako príslušným stavebným úradom, č.k. ÚKaSP-1163-2024-EA-BERN zo dňa 30.01.2025, právoplatným dňa 30.01.2025

(ďalej len „hala“).

- 1.2 Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou do užívania nájomcovi predmet nájmu, ktorým sú nebytové priestory haly spolu s príslušenstvom nachádzajúce sa v samostatnej stavbe Multifunkčnej haly so súp. č. 6963, postavenej na pozemku parc. č. 2746/9 špecifikovanej v čl. 1, ods. 1.1 tejto Zmluvy **o celkovej výmere 1.464,65 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- 1.3 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu počas doby nájmu do podnájmu.

Článok 2

Účel nájmu

- 2.1 Nájomca sa zaväzuje, že bude využívať predmet nájmu v súlade s jeho stavebne technickým určením na zabezpečenie výučby telesnej výchovy pre žiakov Základnej školy Bernolákovo.
- 2.2 Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný ako v tejto Zmluve dohodnutý účel.

Článok 3

Nájomné

- 3.1 Výška nájomného za nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, špecifikované v čl. 1 ods. 1. 2 tejto Zmluvy je zmluvnými stranami dohodnutá v sume **1,- EUR** (slovom: jedno euro) **za celú dobu trvania nájmu**. Nájomné je splatné bezhotovostne prevodom na bankový účet prenajímateľa pri uzatvorení tejto Zmluvy.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje uhradiť spolu s nájomným platby za spotrebované energie mesačne, pričom zmluvné strany si dohodli rozúčtovanie energií podľa nasledovného kľúča:
- elektrická energia vo výške 8/15 zo skutočnej spotreby podľa odpočtu podružného elektromera v Multihale a aktuálnej ceny elektrickej energie v čase odpočtu,
 - pitná voda vo výške 1/10 zo skutočnej spotreby podľa odpočtu podružného vodomera v Multihale a aktuálnej ceny studenej vody v čase odpočtu,
 - dodávka tepla vo výške 8/15 zo skutočnej spotreby podľa odpočtu podružného merača tepla v Multihale tepla.

Platby za spotrebované energie budú uhradené po vyhotovení skutočnej spotreby energií, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 14 kalendárnych dní.

Článok 4

Služby spojené s nájomom

- 4.1 Na základe dohody zmluvných strán sa prenajímateľ zaväzuje poskytovať nájomcovi **služby**, ktorých odplata nie je zahrnutá v Nájomnom uvedenom v bode 3.1, a to najmä:
- dodávka elektrickej energie,
 - dodávku tepla (ÚK),
 - dodávku pitnej vody z verejných rozvodov a VaK a odkanalizovanie
 - odpadových a dažďových vôd od kanalizačnej siete VaK.

Článok 5

Poistenie

- 5.1 Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady uzavretie poistnej zmluvy za účelom poistenia nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu špecifikovaný v čl. 1, ods. 1.1 tejto Zmluvy, a

to proti poškodeniu živelnými pohromami a túto poistnú zmluvu sa prenajímateľ zaväzuje udržiavať v platnosti počas celej doby nájmu podľa tejto Zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Predmet nájmu odovzdá prenajímateľ nájomcovi v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
- 6.2 O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľom bude vyhotovený odovzdávací protokol, podpísaný obidvomi zmluvnými stranami. Obsahom preberacieho protokolu bude najmä:
 - (a) opísanie stavu predmetu nájmu pri odovzdaní,
 - (b) deň, mesiac a rok odovzdania a prevzatia predmetu nájmu,
 - (c) skutočnosť, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi kľúče, resp. ovládacie prvky k predmetu nájmu.
- 6.3 Pri skončení nájmu dôjde k protokolárnemu odovzdaniu predmetu nájmu prenajímateľovi s primeraným použitím ods. 6.2 tohto článku, a to najneskôr v posledný deň trvania nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú na inom termíne odovzdania. Ku dňu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na vykonané práce a stavebné úpravy uskutočnené so súhlasom prenajímateľa a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom nájomca je povinný:
 - (a) vypratať predmet nájmu – odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hnutelný majetok vo vlastníctve nájomcu,
 - (b) odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy vykonané nájomcom, okrem tých, ktoré boli vykonané v súlade s touto Zmluvou,
 - (c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom, a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi.
- 6.4 V prípade ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu, je nájomca povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku denného nájomného za každý aj začatý deň omeškania, a to bez ohľadu na skutočnosť, či predmet nájmu počas doby omeškania skutočne užíval.
- 6.5 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy a údržbu predmetu nájmu, a to v jednotlivom prípade najviac do výšky 330 EUR.
- 6.6 Počas trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou je prenajímateľ, ako aj tretie osoby, ktorým to prenajímateľ umožní, oprávnený v odôvodnených prípadoch a na základne predchádzajúceho ohlásenia svojej návštevy minimálne 24 hodín vopred v pracovných dňoch v sprievode oprávnenej osoby nájomcu vykonávať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu nájomcom, ako aj za účelom vykonávania povinných revízií a opráv, v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve.
- 6.7 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne, t.j. nájomca najmä:
 - (i) nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa zmeniť účel nájmu uvedený v čl. 2 tejto zmluvy,
 - (ii) zaobchádzať s predmetom nájmu ohľaduplne a šetrne a užívať predmet nájmu vrátane spoločných zariadení a spoločných plôch spôsobom tak, aby neobmedzoval ostatných nájomcov v užívaní nehnuteľnosti.

- 6.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, na vykonanie ktorých je povinný prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv v priestoroch predmetu nájmu. Náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi z chybného alebo oneskoreného oznámenia o potrebe odstránenia väd predmetu nájmu znáša nájomca.
- 6.9 Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody na predmete nájmu, ktoré po odovzdaní predmetu nájmu boli spôsobené nájomcom, jeho zamestnancami, dodávateľmi, ním poverenými tretími osobami, jeho klientmi, resp. tretími osobami, ktorým nájomca umožnil prístup do predmetu nájmu.
- 6.10 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať úpravy, opravy a stavebné zmeny, ktoré sú potrebné na riadne ošetrovanie, údržbu a/alebo zachovanie a/alebo úpravu nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu vrátane technických zariadení na odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva a tieto činnosti je oprávnený vykonávať aj bez súhlasu nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený taktiež vykonávať stavebné zmeny na rozšírenie výstavby alebo modernizáciu nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu podľa vlastného uváženia a bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajímateľ oznámi plánované uskutočnenie prác a činností v zmysle tohto odseku nájomcovi v primeranej lehote pred ich realizáciou, pokiaľ sa tieto práce budú bezprostredne týkať predmetu nájmu. Prenajímateľ sa pri vykonávaní vyššie uvedených činností zaväzuje neobmedzovať nájomcu v užívaní predmetu nájmu a súčasne sa zaväzuje neobmedzovať vstup tretím osobám do predmetu nájmu.
- 6.11 Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať právne predpisy týkajúce sa BOZP, hygienické predpisy ako aj predpisy požiarnej ochrany, zabezpečiť ich dodržiavanie svojimi zamestnancami.
- 6.12 Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné zásadné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný odstrániť akékoľvek úpravy predmetu nájmu vykonané bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.13 Upratovanie priestorov tvoriacich Predmet nájmu si Nájomca zabezpečuje samostatne.

Článok 7

Doba nájmu, trvanie Zmluvy

- 7.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 04.02.2025 do 30.06.2025.
- 7.2 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode ako deň skončenia Zmluvy, inak ku dňu uzavretia takej dohody,
 - b) písomnou výpoveďou Zmluvy podľa ods. 7.3 až 7.5 v spojení s ods. 7.9 tohto článku Zmluvy,
 - c) zánikom prenajímateľa,
 - d) zánikom nájomcu,
 - e) zánikom predmetu nájmu,
 - f) odstúpením od Zmluvy podľa ods. 7.6 až 7.8 v spojení s ods. 7.9 tohto článku Zmluvy.
- 7.3 Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu písomne vypovedať, a to z nasledovných dôvodov:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému
 - c) upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.
- Výpovedná lehota je 14 dní a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola písomná výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.

- 7.4 Ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak, ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená túto Zmluvu písomne vypovedať, a to aj bez udania dôvodu výpovede, pričom výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.5 Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy ak:
- a) nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu v rozpore s touto Zmluvou ,
 - b) v dôsledku nájmomcom na predmete nájmu vykonaných zmien hrozí prenájomcovi značná škoda (§ 667 ods. 2 OZ),
 - c) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 zák. č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka v platnom znení – ďalej len „OZ“)).
- 7.6 Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak predmet nájmu bol odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť predmetu nájmu, že by sa tým zmaril účel Zmluvy.
- 7.7 Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od Zmluvy nie je dotknutý nárok na náhradu škody vrátane ušlého zisku. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od Zmluvy nebude mať vplyv na platnosť nárokov, ktoré podľa tejto Zmluvy vznikli pred odstúpením.
- 7.8 Písomná výpoveď Zmluvy alebo odstúpenie od Zmluvy musí byť doručované spôsobom uvedeným v čl. 9 ods. 9.2.
- 7.9 Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať všetky vzájomné pohľadávky a záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu. Z tejto Zmluvy nevyplyva nájomcovi právo na náhradu uskutočnených investícií v predmete nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

- 9.1 Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a súvisiacimi platnými právnymi predpismi.
- 9.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda nasledujúcim dňom po zverejnení zmluvy v súlade so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- 9.3 Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán a vo forme písomného, vzostupne očíslovaného dodatku k Zmluve.
- 9.4 Táto Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis obdrží každá zmluvná strana.
- 9.5 Ak niektoré ustanovenie Zmluvy je alebo sa stane neúčinné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neúčinné ustanovenia Zmluvy

ustanovením iným, platným a účinným, ktoré svojím obsahom a zmyslom zodpovedá najlepšie obsahu, účelu a zmyslu ustanoveniu pôvodnému.

- 9.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni a nie za nevýhodných podmienok, s jej obsahom sa oboznámili a porozumeli mu, na znak čoho Zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Bernolákove dňa: 03.02.2025

V Bernolákove dňa: 03.02.2025

Za prenajímateľa:

Za nájomcu :

.....
Obec Bernolákovo
Bc. Miroslav Turenič, MBA, LL.M.
starosta obce

.....
Základná škola
Mgr. Adriana Moldová
riaditeľka školy