

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme“) a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) medzi:

Prenajímateľom:

Obec Jablonka
so sídlom: Jablonka 51
zastúpený: Anna Cigánková, starostka
IČO: 00309591
DIČ: 2021081469
bankové spojenie:
č. ú. v tvare IBAN: SK 38 7500 0000 0040 2372 6881

(ďalej v texte len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomcom:

obchodné meno: **Občianske združenie Čarosvet Poriadie**
so sídlom: Poriadie 23, 90622 Poriadie
zastúpený: Mgr.Alexandra Fajnorová
IČO: 50626451

(ďalej v texte len „**Nájomca**“)

Pre účely tejto Zmluvy sa Prenajímateľ a Nájomca označujú tiež spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“.

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Jablonka číslo 3/2021 zo dňa 1.3.2021, ktoré je súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.

Článok I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v obci Jablonka, okres Myjava, v budove Základnej školy s materskou, súp. č. 1, postavenej na pozemku parc.C KN 15680/3, k. ú. Jablonka, evidované na LV č. 963 vo vlastníctve Obce Jablonka, na 1 poschodí, o celkovej podlahovej ploche 306 m². Súčasťou predmetu nájmu je aj potrebné užívanie spoločných priestorov šatní a Školskej jedálne s Materskou školou nachádzajúcou sa na 1 poschodí budovy (ďalej len „**predmet nájmu**“). Zároveň v súvislosti s užívaním vyššie uvedených nebytových priestorov Prenajímateľ súhlasí so spoločným užívaním školského dvora medzi Nájomcom a príslušnou Materskou školou a to na základe osobitnej dohody s riaditeľkou Materskej školy. Budova je druhom stavby určenej pre školstvo, vzdelávanie a výskum. Prenajímateľ získal budovu na základe preberacieho protokolu v roku 2002 pre výchovnovzdelávacie účely

Článok II.

Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva do užívania Nájomcovi a Nájomca bez výhrad preberá do nájmu predmet nájmu bližšie špecifikovaný v článku I ods. 1 tejto Zmluvy výlučne za účelom zriadenia a prevádzkovania súkromnej komunitnej školy a voľnočasových aktivít pre deti a mládež s účinnosťou od 01.09.2021.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel uvedený v tomto článku zmluvy, za podmienok stanovených touto Zmluvou, Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Jablonka číslo 3/2021 zo dňa 1.3.2021 a v súlade s predpismi, ktoré sa na predmet nájmu vzťahujú. Svojevoľná zmena účelu využitia prenajatého priestoru Nájomcom môže byť dôvodom na predčasné ukončenie nájmu zo strany Prenajíateľa formou výpovede a to v lehote do 2 mesiacov odo dňa zistenia porušenia tejto povinnosti Nájomcu Prenajíateľom.
3. Akákoľvek zmena účelu nájmu uvedeného v ods. 1 tohto článku Zmluvy sa môže uskutočniť len po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa.
4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu, v stave v akom sa nachádza ho ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do nájmu preberá do nájmu a vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
5. Prenajíateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na majetku nájomcu vneseného do predmetu nájmu nájomcom, ako i za škody na živote a zdraví osôb, ktoré vstupujú do predmetu nájmu so súhlasom nájomcu a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poisťovacie zmluvy. Nájomcovi sa odporúča zabezpečiť si na vlastné náklady poisťovanie zodpovednosti za škodu a poisťovanie súboru zariadenia a životné poisťovanie osôb, ktoré s nájomcom vstupujú priestorov predmetu nájmu a priestorov k nemu prislúchajúcich.

Článok III. Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **a to od 1.9.2021 do 30.6.2024.**
2. Zmluva sa predĺži na ďalšie obdobie za podmienky, že Nájomca dodržiava podmienky zmluvy a nie je s platbou nájmu v omeškaní.
3. Protokol a fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu Zmluvné strany najneskôr do 5 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu bude aj fotodokumentácia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu, ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v predmete nájmu.
4. Ak by došlo k predĺženiu nájomného vzťahu na ďalšie obdobie, predmet nájmu sa opätovne preberie preberacím protokolom a pri prebratí sa vyrovnajú prípadné nedoplatky/preplatky na poplatkoch spojených s užívaním predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú v písomnej nájomnej zmluve, inak.

Článok IV. Výška nájmu a spôsob jeho úhrady

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Jablonka číslo 3/2021 zo dňa 1.3.2021 vo výške prevádzkových

nákladov spojených s poskytovaním služieb súvisiacich s nájmom nebytových priestorov definovaných v článku I ods. 1 tejto Zmluvy nasledovne:

- **výška nájomného: 4800 Eur/kalendárny rok,**
- **mesačné nájomné: 400,-€**

s tým, že vyúčtovanie prevádzkových nákladov sa vykoná raz ročne po uplynutí vyúčtovacieho obdobia po tom ako Prenajímateľ obdrží vyúčtovanie od príslušných dodávateľov.

2. Po vzájomnej dohode Zmluvných strán sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné uvedené v ods. 1 tohto článku Zmluvy v mesačných splátkach uvedených v ods. 1 tohto článku Zmluvy pravidelne vždy do 5 dňa nasledujúceho mesiaca po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca a to na účet Prenajímateľa vedený v ČSOB banke na č. ú. **SK 38 7500 0000 0040 2372 6881 VS 01308 počnúc prvou platbou do 5.10. 2021** a následne, v zmysle vyššie uvedeného každý kalendárny mesiac až do ukončenia nájomného vzťahu a spísania preberacieho protokolu o záverečnom odovzdaní predmetu nájmu oboma zmluvnými stranami pri záverečnom vyúčtovaní..
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Nájomca dostane s akokoľvek platbou nájomného v lehote jej splatnosti podľa tejto Zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 15,-€ za každý deň omeškania.
4. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne výšku nájomného uvedenú v ods. 1 tohto článku zmluvy o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok, zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho kalendárneho roka. Zvýšenie nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť prenajímateľovi v lehote splatnosti nájomného uvedeného v ods. 2 tohto článku zmluvy. V prípade ak oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po lehote splatnosti nájomného v zmysle ods. 2 tohto článku zmluvy, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia o zvýšení nájomného.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah skončí uplynutím času, na ktorý bol touto Zmluvou dohodnutý.
2. Nájomný vzťah pred uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý podľa tejto Zmluvy môže byť ukončený:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán;
 - c) písomným odstúpením od Zmluvy ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle platných právnych predpisov;
3. Výpoveď musí byť písomná a musí obsahovať výpovedný dôvod, stručný opis skutkových okolností, ktoré odôvodňujú podanie výpovede a musí byť doručená druhej Zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu, ak:
 - a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou;

- b) Nájomca je v omeškaní s platením nájomného alebo s vyúčtovaním prevádzkových nákladov v zmysle ods. 1 článku IV tejto Zmluvy o viac ako šesťdesiat dní;
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzajú v predmete nájmu, hrubo porušujú pokoj a poriadok a to nad rámec účelu užívania predmetu nájmu;
 - d) Nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej strane bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca môže vypovedať túto Zmluvu, ak:
- a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal;
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie;
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto Zmluvy alebo z príslušných ustanovení zákona o nájme a podnájme.
6. Pre prípad výpovede Zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu dva mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.

Článok VI. Vrátenie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu odovzdať všetky kľúče od predmetu nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu, v akom ho od Prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
2. Nájomca sa zaväzuje, odstrániť najneskôr ku dňu skončenia nájmu z predmetu nájmu všetky hnutelné veci vnesené Nájomcom, ktoré sa budú ku dňu skončenia nájmu nachádzať v predmete nájmu.
3. V prípade, že si Nájomca nesplní svoje povinnosti uvedené v ods. 1 a ods. 2 tohto článku, podpisom tejto Zmluvy splnomocňuje Prenajímateľa, aby:
 - a) za prítomnosti dvoch svedkov vykonal súpis vecí Nájomcu umiestnených v predmete nájmu a uskladnil ich na náklady Nájomcu;
 - b) vykonať ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.

Článok VII. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ je oprávnený vo vhodnej dennej dobe a po predbežnom oznámení, predmet nájmu prehliadnuť, aby zistil, ako Nájomca predmet nájmu udržiava, užíva, ako aj jeho technický stav a stav jeho zariadenia. Nájomca je povinný túto prehliadku Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe umožniť. V prípade havárie alebo neodkladnej potreby vykonania opráv v priestoroch predmetu nájmu je Nájomca povinný bezodkladne Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe umožniť vstup do priestorov predmetu nájmu.
2. Nájomca v rozsahu predmetu nájmu zodpovedá za stav organizačného a technického zabezpečenia, za dodržanie predpisov o ochrane zdravia, bezpečnosti pri práci, hygienických a iných právnych predpisov a za ochranu predmetu nájmu. Nájomca v rozsahu predmetu nájmu ďalej zodpovedá za dodržanie protipožiarneho predpisov; Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru a dodržiavať zásady požiarnej bezpečnosti a úlohy požiarnej ochrany v predmete nájmu v zmysle platného právneho poriadku Slovenskej republiky a to na vlastné náklady. Za všetky škody

- a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli pri užívaní predmetu nájmu podľa tejto zmluvy nedodržaním, resp. porušením príslušných predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca.
3. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu bude vykonávať len takú činnosť, ktorá nebude mať škodlivý vplyv na okolité životné prostredie.
 4. Nájomca je povinný zabezpečiť a udržiavať plnú prechodnosť únikovej cesty, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcim normám a predpisom.
 5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady, ako aj znášať náklady preukázateľne spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
 6. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má uskutočniť Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie.
 7. Ak Nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti z tejto Zmluvy alebo povinnosti ustanovené zákonom o nájme a podnájme, má Nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.
 8. V prípade ak Nájomca pre vady predmetu nájmu, ktoré sám nespôsobil nemôže predmet nájmu riadne užívať dohodnutým spôsobom podľa tejto Zmluvy vzniká Nájomcovi oprávnenie neplatiť nájomné následkom čoho sa nedostane s platením nájomného do omeškania. Súčasne ak Nájomca môže pre vady predmetu nájmu užívať predmet nájmu iba obmedzene, má Nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.
 9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10-tich dní kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne Prenajímateľovi každú zmenu skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
 10. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vzniknuté medzi nimi budú prednostne riešiť mimosúdnu cestou.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca v predmete nájmu, realizuje vzdelávacie a voľnočasové aktivity, poradenstvo a besedy.
2. Nájomca bude v pozmenenej forme pokračovateľom výchovnovzdelávacieho procesu doterajšej ZŠ zriadenej obcou Jablonka
3. Nájomca si na vlastné náklady upraví priestory na riadne užívanie.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať opravy prenajatých priestorov v rozsahu, ktorý je nad rámec bežnej údržby nebytových priestorov ako ich vlastník.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnenia k tejto Zmluve možno vykonať iba v písomnej forme po dohode oboch Zmluvných strán, a to očíslovaným dodatkom k tejto Zmluve, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
2. Pre právne vzťahy touto Zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a OZ Slovenskej republiky.
3. V prípade ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré ostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa dohodou zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po podpísaní oprávnenými zástupcami štatutárnych orgánov oboch zmluvných strán obdrží Prenajímateľ 2 (dve) vyhotovenia a Nájomca 2 (dve) vyhotovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že Zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, porozumeli jej a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webom sídle Prenajímateľa.

V Jablonke, dňa 31.8.2021

Nájomca:

.....

.....

V Jablonke, dňa 31.8.2021

Prenajímateľ:

.....

starostka