

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľ: **Obec Váhovce**
Sídlo: Váhovce 329, 92562 Váhovce
IČO: 00306266
DIČ: 2021197288
Bankové spoj.: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 18327132/0200
IBAN: SK59 0200 0000 0000 1832 7132
Zastúpenie: JUDr. Adrián Kubica

(ďalej len ako „**Prenajíateľ**“)

a

Nájomca: **Občianske združenie Srdce dokorán**
Sídlo: Cintorínska 575/8, 925 00 Veľké Úľany
IČO: 54 723 884
Bankové spoj.: Slovenská sporiteľňa
Číslo účtu: 5198987738/0900
IBAN: SK0709000000005198987738
Štatutárny orgán: Mgr. Margita Majcherová, PhD.

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spoločne ako „**Zmluvné strany**“ a každý z nich samostatne aj ako „**Zmluvná strana**“)

za nasledujúcich zmluvne dohodnutých podmienok:

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom (s podielom v 1/1-ine) nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Váhovce, okres Galanta, obec Váhovce, zapísaných na liste vlastníctva č. 1, ktorý vedie Okresný úrad Galanta, katastrálny odbor:
- stavba - budova so súpisným číslom 603 (ďalej len „**Budova**“), ktorá sa nachádza na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 182, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 471 m²,
 - pozemok s parc. č. 182, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 471 m² (ďalej len „**Pozemok**“).

- Predmet nájmu tvorí Budova a Pozemok (ďalej spoločne aj ako „**Predmet nájmu**“).
- 1.3. Zmluvné strany sa dohodli na účele nájmu, ktorým je využívanie Predmetu nájmu na prevádzku zariadenia „materská škola pre deti so zdravotným znevýhodnením“ a „výdajná školská jedáleň“, ktoré budú prevádzkované Nájomcom.
 - 1.4. Nájomca potvrdzuje a berie na vedomie, že Predmet nájmu je vhodný na dohodnutý účel iba po vykonaní potrebných stavebných úprav a rekonštrukcie, ktoré vykoná v potrebnom rozsahu sám a na vlastné náklady a zodpovednosť. Nájomca rovnako zodpovedá za získanie všetkých potrebných súhlasov, rozhodnutí a povolení príslušných orgánov verejnej moci (najmä, nie však výlučne, v oblasti stavebných predpisov, hygieny, atď.), ktoré sú nevyhnutné na užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu.

Čl. 2

Predmet nájmu

- 2.1. Prenajíateľ týmto prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania Predmet nájmu uvedený v čl. 1.1 tejto Zmluvy za dohodnuté nájomné a v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve,.
- 2.2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať v súlade s touto Zmluvou, riadne a včas uhrádzať nájomné a platby za súvisiace služby týkajúce sa užívania Predmetu nájmu tak, ako je upravené v článku 4 tejto Zmluvy.
- 2.3. Prenajíateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviaznu podľa jeho vedomosti žiadne ťarchy, vecné bremená a iné právne povinnosti, ktoré by akýmkoľvek spôsobom obmedzovali riadny a ničím nerušený výkon práva zo strany Nájomcu.
- 2.4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom Predmetu nájmu, najmä, nie však výlučne, s technickým stavom Budovy. Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu vykonajú Zmluvné strany fyzickou prehliadkou Predmetu nájmu. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi vyhotoví Prenajíateľ protokol, ktorý podpíšu obe Zmluvné strany.
- 2.5. Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude obsahovať:
 - a) stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) zariadenie a vybavenie Predmetu nájmu,
 - c) stav meračov energií,
 - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo Zmluvných strán.

Čl. 3

Doba trvania a skončenie nájmu

- 3.1. Nájomný vzťah sa uzatvára na **dobu určitú na dobu 10 rokov**, a to odo dňa **1. mája 2024 do 31. augusta 2034**.
- 3.2. Táto Zmluva zaniká:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán podpísanou obidvomi Zmluvnými stranami, ku dňu uvedenému v dohode; ak takýto dátum v dohode nie je uvedený, Zmluva sa skončí dňom nadobudnutia účinnosti dohody o skončení Zmluvy,
 - b) výpoveďou danou Prenajíateľom alebo Nájomcom z dôvodov ďalej uvedených,
 - c) uplynutím času, na ktorý bol nájomný vzťah dohodnutý,
 - d) z iných dôvodov, s ktorými platné právne predpisy spájajú alebo budú spájať zánik takéhoto nájomného vzťahu.
- 3.3. Prenajíateľ je oprávnený Zmluvu vypovedať ak:

- a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo nedodržiava iné svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy,
 - b) Nájomca prenechá Predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu (napr. návštevníci, klienti, atď.), napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok alebo poškodzujú Predmet nájmu,
 - d) Nájomca neužíva Predmet nájmu na dohodnutý účel podľa tejto Zmluvy,
 - e) najneskôr 01.09.2025 v Predmete nájmu nebude prevádzkované zariadenie predškolského zariadenia podľa dohodnutého účelu nájmu,
 - f) Nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného,
 - g) z ďalších dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
- 3.4. Nájomca je oprávnený Zmluvu vypovedať ak:
- a) dôjde k ukončeniu činnosti občianskeho združenia Srdce dokorán,
 - b) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal,
 - c) sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnutý účel, pričom za výpovedný dôvod sa nepovažuje aktuálny stav Predmetu nájmu v čase uzatvorenia tejto Zmluvy, ktorý Nájomca pozná a akceptuje.
- 3.5. Výpoveď musí byť písomná, obsahovať dôvod výpovede a musí byť doručená druhej Zmluvnej strane. Výpovedná doba začína plynúť doručením výpovede druhej Zmluvnej strane. Výpovedná doba uplynie vždy najbližšieho 31. augusta po doručení výpovede, okrem prípadu podľa článku 3.4 písm. c) kedy je výpovedná lehota 1 mesiac.
- 3.6. Počas plynutia výpovednej doby sú Zmluvné strany povinné si riadne plniť svoje záväzky a povinnosti vyplývajúce im z tejto Zmluvy, najmä Nájomca je povinný platiť nájomné.
- 3.7. Nájomca je oprávnený požiadať Prenajímateľa o kúpu Predmetu nájmu, a to najskôr po 2 rokoch od začatia prvého školského roka prevádzky zariadenia materskej škola pre deti so zdravotným znevýhodnením v Predmete nájmu, a to za kúpnu cenu minimálne vo výške všeobecnej hodnoty stanovenej znaleckým posudkom, ktorá môže byť znížená z dôvodu hodného osobitného zreteľa (prevádzkovanie materskej školy pre deti so zdravotným znevýhodnením).

Článok 4

Nájomné a platobné podmienky

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na sume nájomného vo výške 150,-€ (slovom: stopäťdesiat eur) mesačne.
- 4.2. V dohodnutej cene nájomného nie sú zahrnuté prevádzkové náklady za služby spojené s nájmom – úhrady najmä za nasledovné plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu: náklady na elektrickú energiu, plyn, dodávku studenej a teplej vody, vodné, stočné, dodávku médií (napr. telefón, internet), vyčerpanie septiku, poplatok za odvoz komunálneho odpadu a daň z nehnuteľnosti (ďalej len „služby“ alebo „služby spojené s nájmom“). Za uvedené služby sa zaväzuje úhrady vo forme zálohových platieb vykonávať Nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zálohové platby za všetky služby spojené s nájmom od začiatku doby nájmu budú hradené výlučne Nájomcom, pričom všetky služby spojené s nájmom budú zmluvne prepísané na Nájomcu, a to bezodkladne po podpise Zmluvy, resp. v prípade médií, ku ktorým sú v Predmete nájmu namontované merače, bezodkladne, najneskôr do 7 kalendárnych dní po odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi a odčítaní a zaprotokolovaní stavu príslušných meračov.

Nájomca sa zaväzuje všetky prevádzkové náklady za služby spojené s nájmom zaplatiť riadne a včas.

- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať dohodnuté nájomné mesačne vždy **do 15. dňa mesiaca za príslušný kalendárny mesiac**, a to zriadením trvalého príkazu, priamo na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo iný preukázateľne oznámený Prenajímateľom.
- 4.4. Nájomca súhlasí a berie na vedomie, že výška nájomného už zohľadňuje dôvod osobitného zreteľa – verejnoprospešný cieľ, na ktorý má byť Predmet nájmu na základe tejto Zmluvy využívaný, ako aj skutočnosť, že Nájomca Predmet nájmu zrekonštruuje na vlastné náklady a vykoná technické zhodnotenie Predmetu nájmu.

Čl. 5

Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 5.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu v dohodnutom rozsahu, na dohodnutý účel a v stave, v akom sa bude nachádzať pri odovzdávaní Predmetu nájmu Nájomcovi.
- 5.2. Prenajímateľ umožní Nájomcovi po dobu trvania nájomného vzťahu užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 5.3. Prenajímateľ zabezpečí a umiestni v Budove hasiace prístroje podľa požiadaviek HaZZ.
- 5.4. Prenajímateľ nebude proti Nájomcovi vystupovať tak, aby akýmkoľvek spôsobom bránil v užívaní Predmetu nájmu alebo jeho časti na dohodnutý účel.
- 5.5. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu alebo jeho časti po dobu trvania nájmu za účelom vykonania kontroly užívania Predmetu nájmu alebo jeho časti. Za účelom takejto kontroly môže Prenajímateľ do Predmetu nájmu vstupovať výlučne za prítomnosti Nájomcu alebo ním poverenej osoby, a to výlučne v čase, keď sa Nájomca v Predmete nájmu nachádza, to neplatí, ak ide o havarijnú situáciu a tiež ak Nájomca kontrolu odmieta alebo predlžuje termín jej uskutočnenia. Termín vykonania kontroly oznámi Prenajímateľ Nájomcovi s dostatočným časovým predstihom vopred.
- 5.6. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve dohodnuté inak, Prenajímateľ nezodpovedá za opravy ani drobné opravy Predmetu nájmu. Ak Prenajímateľ vykoná práce alebo opravy, alebo uskutoční činnosť, na ktorú bol povinný Nájomca, a to po predchádzajúcej dohode s Nájomcom alebo preto, lebo Nájomca ich napriek výzve nevykonal, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úhradu preukázateľne vynaložených nákladov. V prípade nevyhnutnosti opráv Budovy v časti, ktorú nebude rekonštruovať podľa tejto zmluvy Nájomca (napr. strecha, zateplenie a pod.), sa Zmluvné strany dohodnú na čase a spôsobe týchto opráv, nakoľko Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ nedisponuje zdrojmi na okamžité zabezpečenie opráv Budovy vo väčšom rozsahu.

Čl. 6

Práva a povinnosti Nájomcu

- 6.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel.
- 6.2. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že na užívanie Predmetu nájmu na zamýšľaný a dohodnutý účel je potrebné vykonať stavebné úpravy, rekonštrukciu a opravu Budovy a tiež zabezpečiť potrebné vybavenie a zabezpečenie. Tieto úpravy zahŕňajú najmä rekonštrukciu a zmenu dispozičného riešenia v časti hygieny (sociálne zariadenia) a kuchyne (búracie práce, výmena sanity, vodoinštalatárske, kúrenárske, elektrikárske

a murárske práce; odstránenie časti priečky medzi dvoma miestnosťami určenými pre výchovnovzdelávaciu činnosť, oprava budovy na dvore, maliarske práce, sadrokartónové práce, obklady a dlažby v časti hygiena. Nájomca ich vykoná na vlastné náklady a zodpovednosť, v súlade s technickými normami a právnymi predpismi, vo svojom mene.

- 6.3. Nájomca má právo na ochranu pred zásahmi tretích osôb, ktoré si uplatňujú k Predmetu nájmu také práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami Nájomcu.
- 6.4. Nájomca má právo vymeniť zámky na bráne, vstupných dverách ako aj ďalších dverách v Predmete nájmu a vlastniť tak vlastné kľúče od Predmetu nájmu. Právo Prenajímateľa podľa článku 5.5 tejto Zmluvy tým nie je dotknuté.
- 6.5. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; ak tak urobí, je to dôvod na výpoveď zmluvy. V prípade, ak Prenajímateľ súhlas poskytnie, Nájomca zodpovedá za konanie podnájomcu/užívateľa spôsobom ako by konal Nájomca sám.
- 6.6. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v Zmluve, ako aj riadne zabezpečiť a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu.
- 6.7. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady bežné opravy a údržbárske práce aj po vykonaní dohodnutej rekonštrukcie Predmetu nájmu. Za bežné opravy a údržbárske práce sa považujú aj opravy jednotlivých vecí v Predmete nájmu do hodnoty 200,- €, ktorá patrí Prenajímateľovi. Všetky veci, ktoré poškodí Nájomca alebo osoby užívajúce Predmet nájmu s jeho súhlasom bez ohľadu na to, či ich vlastní Prenajímateľ alebo Nájomca, je povinný uviesť do pôvodného stavu a opraviť Nájomca.
- 6.8. Po rekonštrukcii Predmetu nájmu je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej opravy a obvyklých údržbárskych prác v Predmete nájmu alebo na veciach, ktoré patria Prenajímateľovi, posledná veta článku 5.6 tejto Zmluvy platí obdobne. Takisto je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu škodu, ktorá vznikne alebo hrozí v Predmete nájmu. Pre vylúčenie pochybností platí, že pokiaľ ide o opravy a obvyklé údržbárske práce na veciach, ktoré patria Nájomcovi alebo ktoré namontoval alebo nainštaloval Nájomca, bez ohľadu na hodnotu opravy a prác, akékoľvek opravy a práce na týchto veciach znáša v plnom rozsahu Nájomca.
- 6.9. Prenajímateľ súhlasí s rekonštrukciou a stavebnými úpravami Predmetu nájmu zo strany Nájomcu na dohodnutý účel užívania Predmetu nájmu, avšak súhlas Prenajímateľa je podmienený poskytnutím písomného zoznamu plánovaných stavebných a rekonštrukčných činností Nájomcu, ktorý je Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi najneskôr 10 pracovných dní pre začatím príslušnej stavebnej alebo rekonštrukčnej činnosti. Prenajímateľ je oprávnený vzniesť pripomienky k plánovaným činnostiam, ktoré je Nájomca povinný zohľadniť. Ak sa Prenajímateľ do 5 pracovných dní k zoznamu nevyjadrí, má sa za to, že súhlas je nepodmienený. Nájomca nie je oprávnený požadovať od Prenajímateľa náhradu nákladov spojených s rekonštrukciou Predmetu nájmu, ktorú je podľa tejto Zmluvy oprávnený vykonať.
- 6.10. Všetky zmeny a stavebné úpravy Budovy po rekonštrukcii Budovy môže Nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 6.11. Nájomca je povinný Predmetu nájmu venovať primeranú starostlivosť, užívať ho so starostlivosťou riadneho hospodára, predchádzať poškodeniu, resp. zničeniu. Nájomca

plne zodpovedá za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti Prenajímateľovi vzniknú. Nájomca zároveň berie na seba zodpovednosť za nakladanie s odpadom, ktorý vzniká pri výkone jeho činnosti podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.

- 6.12. Nájomca a osoby, ktoré s ním Predmet nájmu užívajú, alebo ktorým užívanie umožní, sú povinní počas celej doby nájomného vzťahu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy ako aj hygienické a protipožiarne predpisy, ako aj ostatné predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a zásady bezpečného správania, ako aj predpisy týkajúce sa prevádzkovania materskej školy a výdajnej školskej jedálne. Nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje prebrať na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu. Nájomca zodpovedá v prenajatých priestoroch za ochranu pred požiarmi v rozsahu zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj za údržbu a revízie energetických, vykurovacích a ďalších zariadení.
- 6.13. Nájomca je povinný po výzve Prenajímateľa poskytnúť nevyhnutnú súčinnosť pri údržbe a opravách vykonávaných Prenajímateľom v miestach, kde má Nájomca inštalované svoje zariadenia.
- 6.14. Nájomca nie je oprávnený zaťažiť Predmet nájmu akýmkoľvek právom tretích osôb. Nájomca nie je oprávnený previesť všetky alebo niektoré práva z tejto Zmluvy na tretiu osobu, iba ak s tým Prenajímateľ písomne súhlasí.

Čl. 7

Ostatné ustanovenia

- 7.1. Najneskôr do 15 pracovných dní po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý (vrátane vybavenia a zariadenia Prenajímateľa, ktoré bolo odovzdané Nájomcovi alebo dodatočne vnesené do Predmetu nájmu) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na vykonané stavebné úpravy Nájomci, a to v stave holopriestoru. Nájomca je povinný Predmet nájmu vypratať a odstrániť z Predmetu nájmu všetky veci Nájomcu a hmotné zariadenia a vybavenie inštalované v Predmete nájmu. Ak to neurobí, Prenajímateľ sa môže rozhodnúť, ktoré úpravy si ponechá a ktoré odstráni na náklady Nájomcu.
- 7.2. Nájomca je povinný uzatvoriť do 30 dní od prevzatia Predmetu nájmu do užívania poisťnú zmluvu na Predmet nájmu, a to pre prípad poškodenia, zničenia Predmetu nájmu, ako aj zavineného konania a svojej prevádzkovej činnosti (ďalej len „poisťná zmluva“). Nájomca je povinný udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, najmä je povinný platiť poisťné riadne a včas, a to po celú dobu trvania nájomného vzťahu.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

- 8.1. Vzťahy priamo neupravené touto Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov SR.
- 8.2. Obsah Zmluvy je možné meniť výlučne formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných Prenajímateľom a Nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek

zmena v predmete alebo účele nájmu bude predmetom ďalšieho rokovania medzi Zmluvnými stranami Zmluvy.

- 8.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť najneskôr v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády.
- 8.4. Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia.
- 8.5. Táto Zmluva rovnako zaväzuje aj právnych nástupcov oboch zmluvných strán. V prípade, že dôjde k prechodu práv a povinností niektorej zmluvnej strany na tretiu osobu, je táto zmluvná strana povinná oznámiť túto skutočnosť bez zbytočného odkladu, a to najneskôr do 2 mesiacov druhej zmluvnej strane.
- 8.6. V prípade sporu medzi Zmluvnými stranami, vyplývajúceho z tejto Zmluvy, bude spor predložený na rozhodnutie vecne a miestne príslušnému súdu, pričom Zmluvné strany sa pred začatím konania na súde pokúsia spory vyriešiť vzájomným rokovaním.
- 8.7. Nájomný vzťah medzi Prenajímateľom a Nájomcom bol schválený uznesením č. 28/2024 Obecného zastupiteľstva vo Váhovciach zo dňa 11.04.2024.
- 8.8. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, po 2 pre každú Zmluvnú stranu.
- 8.9. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali, s jej obsahom oboznámili a súhlasia s ním, pričom Zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo svojím podpisom potvrdzujú.

Vo Váhovciach, dňa 29.04.2024

Prenajímateľ:

Obec Váhovce
JUDr. Adrián Kubica

Nájomca:

Srdce dokorán
Mgr. Margita Majcherová, PhD.