

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 1884-107/2023

uzatvorená v zmysle ust. § 720 zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi

Prenajímateľom: **Obec Tomášov**
Sídlo: 1.mája 5, 900 44 Tomášov
Štatutárny orgán: Ing. István Pomichal, PhD., starosta obce
IČO: 00305120
DIČ: 2020662281
Bankové spojenie: Prima Banka Bratislava
IBAN: SK34 5600 0000 0018 0190 3001
/ďalej ako „prenajímateľ“/
a

Nájomcom: **RATA centrum, n.o.**
Sídlo: Mierová 282/9, 900 44 Tomášov
Štatutárny orgán: Mgr. Jana Muránska, PhD., riaditeľka
Bankové spojenie: Tatrabanka, a. s.
IČO: 42446376
IBAN: SK83 1100 0000 0029 4916 2275

za nasledujúcich zmluvne dohodnutých podmienok:

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (podielom v 1/1-ine) Obecnej knižnice na Mierovej ulici č. 9 v Tomášove, nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 273 v katastrálnom území obce Tomášov, obec Tomášov v okrese Senec, ktorá je evidovaná Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 925 ako budova so súpisným číslom 282.
2. Predmet nájmu tvorí časť budovy Obecnej knižnice v Tomášove, uvedenej v bode 1. tohto článku, a to: 6 terapeutických miestností, telocvičňa, administratívne a obslužné priestory o celkovej výmere 564,07 m² - (ďalej len „predmet nájmu“) tak ako sú uvedené/zobrazené v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
3. Súčasťou predmetu nájmu je aj kancelársky nábytok a zariadenie podľa zoznamu uvedeného v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
4. Súčasťou nájmu je aj právo prechodu cez pozemok parcelu registra CKN parc.č.: 273, k.ú. Tomášov, na ktorom je budova Obecnej knižnice v Tomášove postavená a jeho užívanie.
5. Zmluvné strany sa dohodli na účele nájmu, ktorým je využívanie predmetu nájmu ako „Terapeuticko-vzdelávacie centrum pre deti so špeciálnymi potrebami“.

Článok II.
Všeobecné ustanovenia

1. Prenajíateľ dáva týmto nájomcovi do užívania na dohodnutú dobu predmet nájmu špecifikovaný v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomateľovi nájomné a platiť súvisiace služby týkajúce sa užívania dohodnutého predmetu nájmu tak, ako je to upravené v čl. IV tejto zmluvy.
3. Prenajíateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená a akékoľvek iné práva tretích subjektov, ktoré by akýmkoľvek spôsobom obmedzovali riadny a ničím nerušený výkon práva zo strany nájomcu.

Článok III.
Doba trvania a zánik nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 rokov počnúc dňom 01.01.2024. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu má Nájomca prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy za rovnakých podmienok, ak toto právo uplatní písomne najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájomný vzťah zaniká z nasledujúcich dôvodov:
 - a) Písomnou dohodou zmluvných strán podpísanou obidvomi zmluvnými stranami
 - b) Výpoveďou danou prenájomateľom alebo nájomcom z dôvodov ďalej uvedených,
 - c) Odstúpením od zmluvy,
 - d) Uplynutím času, na ktorý bol nájomný vzťah dohodnutý
 - e) Z iných dôvodov, s ktorými platné právne predpisy spájajú zánik takéhoto právneho vzťahu.
3. Prenajíateľ je oprávnený vypovedať nájomný vzťah počas trvania nájomného vzťahu, ak:
 - a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - b) Nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok.
4. Nájomca je oprávnený vypovedať nájomný vzťah počas trvania nájomného vzťahu, ak:
 - a) Zanikne nezisková organizácia RATA Centrum , n.o. alebo stratí oprávnenie na poskytovanie sociálnych služieb;
 - b) Sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
 - c) Prenajíateľ hrubo porušuje alebo poruší svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a/alebo z právnych predpisov.
5. V prípade, ak prenájomateľ dá nájomcovi výpoveď podľa niektorého z ustanovení čl. III. ods. 3 tejto zmluvy, musí byť takáto výpoveď písomná, musí obsahovať dôvod výpovede a prenájomateľ ju musí doručiť nájomcovi. Výpovedná lehota je 12-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
6. V prípade, ak nájomca dá prenájomateľovi výpoveď podľa niektorého z ustanovení čl. III. ods. 4 tejto zmluvy, musí byť takáto výpoveď písomná, musí obsahovať dôvod výpovede a nájomca ju musí doručiť prenájomateľovi. Výpovedná lehota je 12-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenájomateľovi.
7. Počas plynutia výpovednej lehoty sú zmluvné strany povinné si riadne plniť svoje záväzky, vyplývajúce im z tejto zmluvy, to neplatí v prípade výpovede zo strany Nájomcu z dôvodu

uvedeného v čl. III ods. 4 písm. b), kedy mu vzniká nárok na primeranú zľavu z ceny nájmu a zálohových platieb za režijné náklady uvedené v čl. IV ods. 3 tejto zmluvy.

Článok IV.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu 1 EUR/ rok (slovom: jedno euro za rok).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať dohodnuté nájomné vždy na začiatku kalendárneho roka vopred na príslušný rok, pričom prvú platbu nájomného uhradí nájomca pri podpise tejto nájomnej zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli že nájomca bude uhrádzať režijné náklady počas celej doby trvania nájomného vzťahu, a to zálohovými platbami štvrtročne s ročným zúčtovaním najneskôr do 31. marca nasledujúceho roka. Zálohové platby sa vzťahujú na úhradu dodávky elektriny, vody, plynu a za kanalizáciu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním nebytových priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
5. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku. Na vyžiadanie, je prenajímateľ povinný umožniť mu nahliadnúť do vyúčtovacích faktúr od jednotlivých dodávateľov služieb.
6. V prípade, že nájomca neuhradí riadne a včas dohodnuté nájomné, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť a taktiež od neho požadovať zaplatenie úroku z omeškania vo výške určenej v zmysle ustanovení nariadenia vlády SR č. 87/1955 Z. z. v nadväznosti na ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie musí byť písomné a jeho účinky nastávajú dňom jeho doručenia nájomcovi.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi do užívania predmet nájmu v dohodnutom rozsahu, na dohodnutý účel a v stave, v akom sa pri podpise zmluvy nachádza, na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ sa zaväzuje, že predmet nájmu bude počas celej doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. Prenajímateľ bude po dobu trvania nájomného vzťahu poskytovať nájomcovi riadne a včas plnenie týkajúce sa užívania predmetu nájmu. Zabezpečí, aby nájomcovi boli poskytnuté všetky služby nevyhnutné k riadnemu a ničím nerušenému užívaniu predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť všetky závady a nedostatky na predmete nájmu, ktoré by akýmkoľvek spôsobom spôsobili alebo mohli spôsobiť obmedzenie užívania predmetu nájmu alebo jeho časti, rovnako je povinný na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu, ak hodnota opravy alebo údržby bude presahovať sumu 1.000,-€ a to tak jednotlivo ako aj v prípade potreby viacerých menších opráv alebo údržby spoločne v jednom časovom období.
4. Prenajímateľ nebude voči nájomcovi vystupovať tak, aby akýmkoľvek spôsobom bránil v užívaní predmetu nájmu alebo jeho časti.
5. Prenajímateľ má nárok na vstup 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, kedy sa nájomca v predmete nájmu nachádza. Termín vykonania kontroly oznámi prenajímateľ nájomcovi najneskôr 3 dni vopred.

6. Prenajímateľ je povinný zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach vzťahujúcich sa k tejto zmluve a k predmetu nájmu.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas doby trvania nájmu neprenehá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe na žiadny účel.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca má právo užívať predmet nájmu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca má právo na poskytovanie plnení súvisiacich s užívaním predmetu nájmu prenajímateľom po dobu trvania nájomného vzťahu. Nájomca má právo, aby všetky služby nevyhnutné k riadnemu a ničím nerušenému užívaniu predmetu nájmu boli poskytnuté riadne a včas.
3. Nájomca má právo na ochranu pred zásahmi tretích osôb, ktoré si uplatňujú k predmetu nájmu také práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne na účel v zmluve dohodnutý, ako aj riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný predmetu nájmu venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiadúcemu poškodeniu, resp. zničeniu. Nájomca plne zodpovedá za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti prenajímateľom vzniknú.
6. Nájomca a osoby, ktoré s ním predmet nájmu užívajú sú povinní počas celej doby nájomného vzťahu dodržiavať všeobecne záväzné predpisy SR, technické normy ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy.
7. Nájomca je povinný po výzve prenajímateľa poskytnúť nevyhnutnú súčinnosť pri údržbe a opravách vykonávaných prenajímateľom v miestach, kde má nájomca inštalované svoje zariadenia.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby, na ktoré je podľa tejto zmluvy povinný prenajímateľ. Ak prenajímateľ nevykoná opravu a/alebo údržbu v primeranej lehote, nájomca je oprávnený vykonať opravu a/alebo údržbu na vlastné náklady a požadovať od prenajímateľa účelne vynaložené náklady s tým súvisiace. Nájomca je oprávnený započítať si takto vzniknuté náklady oproti svojim splatným záväzkom voči prenajímateľovi podľa tejto zmluvy.
9. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu do výšky 1.000,-€ a to jednotlivo alebo v celosti v prípade potreby viacerých menších opráv alebo údržby spoločne v jednom časovom období.
10. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak sa predmet nájmu, resp. niektorá z miestností tvoriacich predmet nájmu, bez jeho zavinenia, stane zdraviu závadnou alebo stav predmetu nájmu bude akýmkoľvek spôsobom ohrozovať život alebo zdravie osôb, ktoré sa budú v predmete nájmu zdržiavať. Odstúpenie od tejto zmluvy musí byť písomné a jeho účinky nastávajú dňom jeho doručenia prenajímateľovi.
11. Nájomca je oprávnený na predmete nájmu robiť stavebné úpravy len so súhlasom prenajímateľa, to neplatí ak ide o stavebnú úpravu alebo iný zásah do stavebných častí predmetu nájmu, ktoré sú nevyhnutné v súlade s právnymi predpismi alebo požiadavkami príslušných orgánov verejnej, štátnej správy alebo miestnej samosprávy. O takejto stavebnej

úprave je povinný nájomca prenajímateľa vopred informovať a preukázať mu dôvod jej nevyhnutnosti.

Článok VII.

Ostatné ustanovenia

1. Okamihom začatia nájmu sa nájomca zaväzuje prebrať na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane, zodpovednosť za vecí vnesené a uložené, ktoré sa nachádzajú na predmet nájmu. Nájomca zodpovedá v prenajatých priestoroch za ochranu pred požiarom v rozsahu zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
2. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľom predmet nájmu v stave, v akom bol odovzdaný, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. s prihliadnutím na jeho navýšenú hodnotu.
3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri začatí nájmu ako aj pri skončení nájmu, spíšu zmluvné strany protokol, v ktorom bude zaznamenaný stav predmetu nájmu, prípadne vady a poškodenia a stav jednotlivých meračov energií (el. energia, SV, TUV, plyn).

VIII.

Uzatvorenie zmluvy

Uzatvorenie tejto zmluvy schválilo Obecné zastupiteľstvo v Tomášove uznesením 87/2023 zo dňa 11.12.2023.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy zmluvou priamo neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a súvisiacich platných právnych predpisov SR.
2. Obsah zmluvy je možné meniť výlučne formou očíslovaných písomných dodatkov, podpísaných prenajímateľom a nájomcom alebo nimi písomne splnomocnenými zástupcami.
3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami.
4. 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, najneskôr do 2 mesiacov, druhej zmluvnej strane.
5. V prípade sporu medzi zmluvnými stranami, vyplývajúceho z tejto zmluvy, bude spor predložený na rozhodnutie miestne príslušnému súdu.
6. Zmluva má 5 strán, je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa oboznámili a súhlasia s ním, že zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo svojim podpisom potvrdzujú.

V Tomášove, dňa 19.12.2023

Za prenajímateľa:



OBEC TOMÁŠOV
Ing. István Pomichal, PhD.
starosta obce

Za nájomcu:



RATA centrum n.o.
Mgr. Jana Muránska, PhD.
riaditeľka