

ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená podľa § 663 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení medzi:

Služby Cífer s.r.o.

sídlo: Nám. A. Hlinku, Cífer 919 43

IČO: 47 843 942

spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, Oddiel Sro, Vložka č. 34684/T

konajúca prostredníctvom Mgr. Ján Gašpárek, konateľ

bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

číslo účtu: SK96 0200 0000 0033 2543 1953

(ďalej označená ako „**prenajímateľ**“)

a medzi:

Obec Cífer

konajúca prostredníctvom Mgr. Maroš Sagan, PhD., starosta obce

Nám. A. Hlinku č.31, 919 43 Cífer

IČO: 00 312 347

(ďalej označená ako „**nájomca**“)

(spoločne označení aj ako „**zmluvné strany**“ a/alebo „**účastníci**“)

za týchto vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok

1. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby „administratívna budova“ bez súpisného čísla nachádzajúcej sa v katastrálnom území Cífer, obec Cífer, okres Trnava a postavenej na pozemku registra „C“ označenej parc. č. 536 - zastavané plochy o výmere 1432 m² zapísanej na liste vlastníctva č.3723 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor (ďalej len ako „**nehnutelnosť**“).
- 1.2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je časť nehnuteľnosti – priestory stavby nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží o celkovej výmere **300 m²** podľa situačného zákresu, ktorý ako príloha č.1 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy („**predmet nájmu**“).
- 1.3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi odplatne na dohodnutý účel do užívania predmet nájmu, ktorý je popísaný v bode 1.2 tohto článku, a nájomca sa za užívanie predmetu nájmu zaväzuje uhradiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné, ako aj splniť ostatné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 1.4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v odseku 1.2 tohto článku tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a na dohodnutý účel, ktorým je prevádzkovanie materskej školy.
- 1.5. Pri podnájme alebo odplatnom prenechaní predmetu nájmu do užívania tretím osobám je potrebný písomný súhlas prenajímateľa. Tým nie je dotknuté oprávnenie prenajímateľa prenechať predmet nájmu do užívania právnickej osobe prevádzkujúcej materskú školu, ktorá bola zriadená nájomcom ako zriaďovateľom.

2. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A SPÔSOB PLATENIA

- 2.1. Výška nájomného za predmet nájmu predstavuje čiastku **dvanásťtisíc (12.000) EUR za rok bez DPH**, pričom nájomné za celú dobu nájmu, t.j. **stodvadsaťtisíc (120.000) EUR bez DPH** je splatné v jednej splátke do 31.12.2022.

- 2.2. Prenajímateľ sa zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace so zabezpečením všetkých stavebných prác potrebných na úpravu predmetu nájmu a jeho sprevádzkovanie na dohodnutý účel podľa bodu 1.4 tejto zmluvy, a to podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 2.3. V nájmomnom tiež nie sú obsiahnuté náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktoré v plnom rozsahu znáša nájomca.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1. Nájom predmetu nájmu začína dňom účinnosti tejto zmluvy, pričom táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú: desať (10) rokov od účinnosti tejto zmluvy.**
- 3.2. K ukončeniu nájomnej zmluvy môže dôjsť aj na základe písomnej dohody zmluvných strán k dohodnutému dňu pred uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 3.1.

4. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 4.1. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že mu je známa skutočnosť, že nehnuteľnosť, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, je národnou kultúrnou pamiatkou v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov, a zaväzuje pri stavebných úpravách na predmete nájmu, ako aj pri jeho užívaní dodržiavať všetky súvisiace povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 4.2. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebne upraviť predmet nájmu na dohodnutý účel (bod 1.4. tejto zmluvy) pri dodržaní požiadaviek všetkých všeobecne záväzných právnych predpisov, a to podľa nájomcom predloženej stavebnej dokumentácie. V prípade, ak stavebné úpravy predmetu nájmu budú vyžadovať stavebné konanie a kolaudačné konanie, zaväzujú sa zmluvné strany poskytnúť si navzájom všetku potrebnú súčinnosť v súvislosti s riadnym priebehom týchto konaní k predmetu nájmu.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel využitia, pričom sa s ním zaväzuje hospodárne zaobchádzať. Dohodnutý účel užívania nemôže nájomca zmeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje neodoprieť udelenie súhlasu bez opodstatneného dôvodu. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom.
- 4.4. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradný predmet nájmu a nezodpovedá za škody na majetku nájomcu v predmete nájmu, ak neboli zavinené prenajímateľom alebo inými osobami užívajúcimi nehnuteľnosť prenajímateľa.
- 4.5. Nájomca zabezpečuje a znáša na vlastné náklady v predmete nájmu opravy, ktorými sú najmä bežné opravy, výmena starých súčastí za nové, maľovanie a obdobne. Nájomca znáša náklady aj za udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté užívaním predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, a to bez nároku na ich refundáciu pri akomkoľvek ukončení nájomnej zmluvy.
- 4.6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu každú potrebnú úpravu, ako aj opravy podľa bodu 4.5. vopred oznámiť a odsúhlasiť s prenajímateľom, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 4.7. Nájomca znáša všetky náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu na základe tejto zmluvy, vrátane nákladov za spotrebu elektrickej energie, plynu, vodného a stočného a nákladov na likvidáciu odpadu podľa zák. č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov. Za týmto účelom je nájomca povinný bezodkladne po uzavretí tejto zmluvy uzatvoriť zmluvy o dodávke energií a služieb s jednotlivými dodávateľmi.

- 4.8. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v predmete nájmu v zmysle platných právnych predpisov. Upratovanie v predmete nájmu zabezpečuje nájomca sám a na vlastné náklady.
- 4.9. Nájomca je povinný vyžiadať si predchádzajúci súhlas prenajímateľa k umiestneniu informačných tabúl v rámci predmetu nájmu, ako aj mimo neho, pričom prenajímateľ sa zaväzuje neodoprieť mu udelenie súhlasu bez vecného a opodstatneného dôvodu.
- 4.10. Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné protipožiarne a prípadne ďalšie predpisy najmä v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR číslo 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii tak, aby svojim konaním neohrozoval zdravie obyvateľov a ich majetok. Nájomca je povinný umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarny dozor vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch zavinením nájomcu alebo osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov.
- 4.11. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami, hygienickými a bezpečnostnými predpismi platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prístupnú podľa príslušných noriem.
- 4.12. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase trvania nájomného vzťahu budú nachádzať v predmete nájmu ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.
- 4.13. Nájomca je povinný dať poistiť predmet nájmu proti poškodeniu a krádeži. Splnenie tejto povinnosti je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi bezodkladne po vyzvaní.

5. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 5.1. Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 29.6.2022 uznesením č. 100/6/2022 schválilo uzavretie tejto zmluvy. Táto zmluva sa primerane vzťahuje na práva a povinnosti zmluvných strán týkajúce sa jej predmetu, ktoré vznikli pred jej uzavretím, a potvrdzuje a nahrádza akékoľvek predchádzajú dojednania strán, ktoré sa týkajú jej predmetu a obsahu záväzkov v nej uvedených.
- 5.2. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o slobodnom prístupe k informáciám**“).
- 5.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a v súlade so zákonom o slobodnom prístupe k informáciám
- 5.4. Meniť obsah tejto zmluvy je možné len po predchádzajúcej dohode zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov.
- 5.5. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisoch majúciich vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
- 5.6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane predávajúci a jeden rovnopis dostane kupujúci.

5.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a porozumeli jej. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za iných zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

Prílohy: - Príloha č.1 – Náskres zachytávajúci predmet nájmu
- Príloha č.2 – Uznesenie Obecného zastupiteľstva č. 100/6/2022 zo dňa 29.6.2022 o schválení návrhu zmluvy

V Cíferi, dňa **28. JÚL 2022**

Nájomca:

Prenajímateľ:

Služby Cífer, s.r.o.

.....
Obec Cífer

Mgr. Maroš Sagan, PhD., starosta

.....
Služby Cífer s.r.o.

Mgr. Ján Gašpárek, konateľ



PÓDORYS 1.NP



POS. LAMPO	PODOLNY	PODOLNY	PODOLNY
1.01	1.01	1.01	1.01
1.02	1.02	1.02	1.02
1.03	1.03	1.03	1.03
1.04	1.04	1.04	1.04
1.05	1.05	1.05	1.05
1.06	1.06	1.06	1.06
1.07	1.07	1.07	1.07
1.08	1.08	1.08	1.08
1.09	1.09	1.09	1.09
1.10	1.10	1.10	1.10
1.11	1.11	1.11	1.11
1.12	1.12	1.12	1.12
1.13	1.13	1.13	1.13
1.14	1.14	1.14	1.14
1.15	1.15	1.15	1.15
1.16	1.16	1.16	1.16
1.17	1.17	1.17	1.17
1.18	1.18	1.18	1.18
1.19	1.19	1.19	1.19
1.20	1.20	1.20	1.20

POS. LAMPO	PODOLNY	PODOLNY	PODOLNY
1.21	1.21	1.21	1.21
1.22	1.22	1.22	1.22
1.23	1.23	1.23	1.23
1.24	1.24	1.24	1.24
1.25	1.25	1.25	1.25
1.26	1.26	1.26	1.26
1.27	1.27	1.27	1.27
1.28	1.28	1.28	1.28
1.29	1.29	1.29	1.29
1.30	1.30	1.30	1.30
1.31	1.31	1.31	1.31
1.32	1.32	1.32	1.32
1.33	1.33	1.33	1.33
1.34	1.34	1.34	1.34
1.35	1.35	1.35	1.35
1.36	1.36	1.36	1.36
1.37	1.37	1.37	1.37
1.38	1.38	1.38	1.38
1.39	1.39	1.39	1.39
1.40	1.40	1.40	1.40

POS. LAMPO	PODOLNY	PODOLNY	PODOLNY
1.41	1.41	1.41	1.41
1.42	1.42	1.42	1.42
1.43	1.43	1.43	1.43
1.44	1.44	1.44	1.44
1.45	1.45	1.45	1.45
1.46	1.46	1.46	1.46
1.47	1.47	1.47	1.47
1.48	1.48	1.48	1.48
1.49	1.49	1.49	1.49
1.50	1.50	1.50	1.50
1.51	1.51	1.51	1.51
1.52	1.52	1.52	1.52
1.53	1.53	1.53	1.53
1.54	1.54	1.54	1.54
1.55	1.55	1.55	1.55
1.56	1.56	1.56	1.56
1.57	1.57	1.57	1.57
1.58	1.58	1.58	1.58
1.59	1.59	1.59	1.59
1.60	1.60	1.60	1.60

Uznesenie číslo 100/6/2022

zo 6. riadneho zasadnutia obecného zastupiteľstva,
ktoré sa uskutočnilo dňa 29.06.2022

Obecné zastupiteľstvo obce Cífer

1. po prerokovaní schvaľuje

uzavretie Zmluvy o nájme medzi zmluvnými stranami Služby Cífer s.r.o., IČO: 47 843 942 ako prenajímateľom a obcou Cífer ako nájomcom.

Predmetom nájmu je **časť nehnuteľnosti - priestory stavby**, „administratívna budova“ bez súpisného čísla nachádzajúcej sa v katastrálnom území Cífer, obec Cífer, okres Trnava a postavenej na pozemku registra „C“ označenej parc. č. 536 - zastavané plochy o výmere 1432 m² zapísanej na liste vlastníctva č.3723 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor, **nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží o celkovej výmere 300-m² podľa situačného zákresu.**

Výška nájomného predstavuje čiastku **12 000,- EUR (bez DPH) za rok.**

Nájom predmetu nájmu začína dňom účinnosti tejto zmluvy, pričom táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú: 10 rokov** od účinnosti tejto zmluvy. Nájomné je splatné v roku 2022.

Prenajímateľ sa zaväzuje zrekonštruovať prenajímané priestory pre potreby zriadenia elokovaného pracoviska materskej školy podľa požiadaviek dotknutých štátnych orgánov, a to najneskôr do 30.09.2022.

Nájomca bude zabezpečovať a znášať na vlastné náklady v predmete nájmu opravy, ktorými sú najmä bežné opravy, maľovanie a obdobne. Nájomca znáša všetky náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu na základe tejto zmluvy, vrátane nákladov za spotrebu elektrickej energie, plynu, vodného a stočného a nákladov na likvidáciu odpadu. Nájomca je povinný dať poistiť predmet nájmu proti poškodeniu a krádeži.

Odôvodnenie: Po zápise do Materskej školy Cífer, ktorý sa uskutočnil v máji tohto roku, vznikla potreba vytvoriť dve nové triedy vzhľadom na to, že kvôli kapacitným možnostiam nebolo možné prijať 50 detí s trvalým pobytom v obci Cífer. Ako najekonomickejšie riešenie bolo vytvorenie dvoch nových tried v priestoroch Veľkého kaštieľa v Cíferi, ktorý vlastní spoločnosť Služby Cífer, s.r.o.

2. poveruje

obecný úrad, aby spracoval všetky potrebné právne, ekonomické a organizačné opatrenia k zabezpečeniu realizácie zhora uvedeného uznesenia.

Za (9) , Neprítomní (2)
V Cíferi, dňa 30.06.2022



Mgr. Maroš Sagan, PhD.
starosta/primátor obce Cífer