

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: BW Development s. r. o.
So sídlom: Námestie SNP 6, 811 06 Bratislava
V zastúpení: Mgr. Martin Mančík, konateľ
JUDr. Karel Kettner, konateľ
IČO: 50 397 567
DIČ: 2120318387
IČ DPH: SK2120318387
Bankové spojenie/IBAN: SK40 7500 0000 0040 2339 7336
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I; Oddiel: Sro; Vložka číslo: 112262/B
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Názov: Obec Chorvátsky Grob
So sídlom: Námestie Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob
IČO: 00 304 760
DIČ: 2020662105
Bankové spojenie/IBAN: SK15 0900 0000 0050 3163 4949
V mene ktorej koná: JUDr. Mgr. Vladimíra Vydrová, starostka
(ďalej len „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“ a samostatne aj ako „zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare uzavreli dnešného dňa túto Zmluvu v súlade s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v nasledovnom znení:

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec, zapísaných na LV č. 2089 vedenom Okresným úradom Senec, Katastrálny odbor, a to:
 - 1.1.1. **pozemku** evidovaného ako (i) parcela registra KN-C parc. č. 1560/275 – orná pôda, o výmere 70 m² a (ii) parcela registra KN-C parc. č. 1560/837 – ostatná plocha, o výmere 999 m² (ďalej spoločne ako „**Pozemok**“),
 - 1.1.2. **stavby so súpisným č. 4759 – nebytová budova materskej školy**, postavenej na parc. č. 1560/275, 1560/837, ktorej užívanie bolo povolené rozhodnutím Obce Chorvátsky Grob o povolení užívania stavby, č. sp. ÚKaSP-893-2022-MS-MA2, zo dňa 25.08.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.08.2022 (ďalej ako „**Kolaudačné rozhodnutie**“), a ktorá pozostáva z nasledovných stavebných objektov, ktoré sú súčasťou alebo príslušenstvom stavby:
 - a. **SO 01 – materská škola**
 - b. **SO.02 – spevné plochy a parkoviská**

- c. **SO.03 – detské ihriská**
- d. **SO.04 – Odlučovač ropných látok a odlučovač tukov, dažďová kanalizácia**
- e. **SO.14 – areálový chodník,**
- f. **SO.15 – prístrešok pre odpadové koše,**
- g. **SO.17 – areálové oplotenie, vstupná brána, murovaná prípojka,**
- h. **SO.18 – prípojky inžinierskych sietí,**
(ďalej ako „Stavba“ alebo „Materská škola“),

(Pozemok a Stavba ďalej spoločne ako „Predmet nájmu“).

- 1.2. Zmluvné strany po vzájomnej dohode pristupujú k uzavretiu tejto Zmluvy

2. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do užívania Predmet nájmu vrátane jeho vnútorného vybavenia a zariadenia a záväzok Nájomcu za užívanie Predmetu nájmu Prenajímateľovi riadne a včas uhradiť touto Zmluvou dohodnuté nájomné a poskytovať všetky plnenia vyplývajúce z tejto Zmluvy.
- 2.2. Predmetom tejto Zmluvy je vzájomná úprava práv a povinností zmluvných strán, tak aby bol naplnený účel nájmu.
- 2.3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu na jeho dočasné užívanie za účelom prevádzkovania elokovaného pracoviska materskej školy v zriaďovateľskej pôsobnosti Nájomcu (ďalej len „účel nájmu“).

3. NÁJOMNÉ A SPÔSOB JEHO ÚHRADY

- 3.1. Zmluvne strany sa dohodli na nájomnom v celkovej sume 1,00 eur vrátane DPH ročne za každý, aj začatý kalendárny rok nájmu (ďalej len „nájomné“).
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude Nájomca uhrádzať ročne vopred, pričom lehota splatnosti nájomného je zmluvnými stranami dohodnutá do posledného dňa prvého kalendárneho mesiaca v príslušnom kalendárnom roku. Nájomca uhradí nájomné na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi do 15. januára príslušného kalendárneho roku. Faktúra musí spĺňať náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty. Nájomné za obdobie odo dňa začatia nájmu do 31.12.2022 je splatné do 1 (slovom jedného) mesiaca odo dňa začatia nájmu. Nájomca uhradí nájomné na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi do 15 dní odo dňa začatia nájmu.
- 3.3. Nájomca je povinný nájomné uhrádzať bezhotovostne, v prospech účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy. Za riadne a včas uhradené nájomné sa považuje odpísanie sumy ročného nájomného z účtu Nájomcu.
- 3.4. Nájomca je povinný uhrádzať všetky platby spojené s riadnym užívaním Predmetu nájmu, a to najmä, nie však výlučne, platby za vodné a stočné, platby za odvoz odpadu, dodávku elektrickej energie, iných služieb alebo plnení spojených s užívaním Predmetu nájmu, ako aj všetky platby spojené s udržiavaním Predmetu nájmu a ďalšie platby vyplývajúce z tejto Zmluvy.
- 3.5. Odberateľom pitnej vody, producentom odpadových vôd, odberateľom elektriny, producentom komunálneho odpadu na Predmete nájmu, ako aj odberateľom iných služieb alebo plnení spojených s užívaním Predmetu nájmu bude počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy Nájomca, ktorý je povinný bezodkladne po začatí nájmu uzatvoriť príslušné zmluvy s dodávateľmi. Všetky poplatky a iné úhrady s tým spojené vrátane poplatkov za zriadenie odberných miest, osadenie meradiel, za zmeny na odbernom mieste znáša v celom rozsahu Nájomca na svoje vlastné náklady.

4. **DOBA NÁJMU**

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájme na dobu určitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy **do 31.08.2023** (ďalej ako „doba nájmu“).
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že dobu nájmu je možné predĺžiť o ďalšie obdobie po prerokovaní zmluvných podmienok pre ďalšie obdobie nájmu a po vzájomnej dohode zmluvných strán na základe písomného dodatku k Zmluve. Žiadosť o predĺženie Zmluvy Nájomca doručí Prenajímateľovi najneskôr do 31.05.2023.

5. **ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU NÁJMU**

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že k fyzickému odovzdaniu a prevzatiu Predmetu nájmu dôjde najneskôr v lehote do 3 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 5.2. Zmluvné strany sú povinné o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu podľa bodu 5.1. tejto Zmluvy vyhotoviť písomný Protokol, v ktorom bude zachytený stav Predmetu nájmu, súpis jeho vnútorného vybavenia a zariadenia, ako aj príslušná fotodokumentácia. Protokol musí obsahovať vyhlásenia Nájomcu o tom, že sa s faktickým stavom Predmetu nájmu dôkladne oboznámil.

6. **UŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU**

- 6.1. Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať výhradne na dohodnutý účel nájmu podľa tejto Zmluvy, tak ako je tento zmluvnými stranami vyjadrený v bode 2.3. tejto Zmluvy a v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6.2. Nájomca je povinný v Predmete nájmu samostatne a na vlastné náklady zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a všetkých príslušajúcich vykonávacích predpisov ako aj technických noriem. Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.
- 6.3. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať pravidelné kontroly, odborné prehliadky, revízie a odborné skúšky elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v Predmete nájmu v zmysle právnych predpisov platných v SR ako aj v zmysle príslušných STN v stanovených termínoch. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného zamestnanca Prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií. Prípadné zistené nedostatky je Nájomca povinný bezodkladne oznamovať Prenajímateľovi.
- 6.4. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať pravidelné kontroly, odborné prehliadky, revízie a odborné skúšky všetkých ďalších vyhradených technických zariadení, pri ktorých sa tieto vyžadujú v zmysle právnych predpisov platných v SR ako aj v zmysle príslušných STN, v stanovených termínoch. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného zamestnanca Prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií. Prípadné zistené nedostatky je Nájomca povinný bezodkladne oznamovať Prenajímateľovi.
- 6.5. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi za účelom vykonávania kontrol užívania a stavu Predmetu nájmu, a to výlučne po predchádzajúcej vzájomnej dohode. Vzhľadom na dohodnutý účel užívania Predmetu nájmu, nie je Prenajímateľ oprávnený k vykonaniu kontroly užívania Predmetu nájmu bez prítomnosti povereného zamestnanca Nájomcu a/alebo za týmto účelom Nájomcom osobitne splnomocnenej tretej osoby.
- 6.6. Nájomca nie je oprávnený na Predmete nájmu vykonávať žiadne stavebné úpravy.

- 6.7. Prenajíateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje Nájomcovi písomný súhlas na prenechanie Predmetu nájmu do bezodplatného užívania tretej osobe v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti.
- 6.8. Nájomca je povinný si počínať tak, aby na Predmete nájmu nevznikali Prenajíateľovi škody a súčasne hroziace škody odvracať, a aby nedochádzalo k nadmernému opotrebeniu Predmetu nájmu.
- 6.9. Nájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu uhradiť všetky vzniknuté škody na Predmete nájmu, ktoré vznikli v priamej súvislosti s realizovaným účelom nájmu.
- 6.10. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať všetky opravy Predmetu nájmu vrátane jeho vnútorného vybavenia a zariadenia.
- 6.11. Nájomca je povinný Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a je povinný znášať a uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu, vrátane všetkých nákladov spojených s predpísanými záručnými a pozáručnými prehliadkami, kontrolami a údržbou Predmetu nájmu a jeho vnútorného vybavenia a zariadenia, najmä technologického vybavenia Stavby.
- 6.12. Opravy a údržbu vecí, umiestnených na Predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady.
- 6.13. Prenajíateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 6.14. Nájomca je povinný na svoje vlastné náklady zabezpečiť poistenie Predmetu nájmu vrátane jeho vnútorného vybavenia a zariadenia.
- 6.15. Nájomca je povinný so starostlivosťou riadneho hospodára zabezpečiť Predmet nájmu vrátane jeho vnútorného zariadenia a vybavenia proti krádeži, vlámaniu a inej trestnej činnosti. Príslušné zariadenia, resp. iné technické vybavenie je povinný obstaráť Nájomca na svoje vlastné náklady.

7. SKONČENIE NÁJMU

- 7.1. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu (bod 4.1. Zmluvy), pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 7.2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah založený touto Zmluvou predčasne skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou zo strany Prenajíateľa:
 1. z dôvodu, že Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu podľa bodu 2.3. tejto Zmluvy,
 2. z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov
 3. z dôvodu, že Nájomca a/alebo tretie osoby užívajú Predmet nájmu spôsobom, ktorý spôsobuje škodu na Predmete nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu:
 1. z dôvodu, že Predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu a/alebo tretej osoby sa stane nespôsobilým na dohodnutý účel nájmu podľa bodu 2.3. tejto Zmluvy,
 2. z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov,

a to s výpovednou lehotou tri (3) mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.3. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zaplatiť nájomné za príslušný aj začatý kalendárny rok.
- 7.4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu Prenajíateľovi ku dňu skončenia nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vypratany, upratany a vyčistený. V opačnom prípade je Prenajíateľ oprávnený vypratať,

upratať a vyčistiť Predmet nájmu na náklady Nájomcu. V prípade skončenia nájmu odstúpením od Zmluvy je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu v lehote 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia Nájomcovi.

8. OSTATNÉ DOJEDNANIA ZMLUVNÝCH STRÁN

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu budú vyhotovené v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne doručené ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou druhej zmluvnej strane, na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.
- 8.2. Písomnosť sa považuje za doručенú aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (7) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel. Ak bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, resp. príslušnom registri, v ktorom je zapísaná a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručенú, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú počas realizácie tejto Zmluvy poskytovať všetku vzájomnú súčinnosť potrebnú k naplneniu účelu nájmu podľa tejto Zmluvy. Súčinnosť si budú poskytovať bezprostredne po tom, čo budú druhou zmluvnou stranou na jej poskytnutie vyzvané.
- 9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti z tejto Zmluvy prechádzajú na právneho nástupcu Prenajímateľa. Riadne zabezpečenie takéhoto prechodu je povinnosťou Prenajímateľa. Zmenu prenajímateľa sa Prenajímateľ zaväzuje bezodkladne písomne oznámiť Nájomcovi.
- 9.3. Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, interpretuje tak, že je účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymožiteľné alebo neplatné, bude neúčinné iba v rozsahu tejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti a ostatné ustanovenia tejto Zmluvy budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti budú zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch tejto Zmluvy, ktoré sú potrebné k naplneniu účelu nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 9.4. Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len formou písomných dodatkov, na ktorých platnosť sa vyžaduje, aby boli riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
- 9.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy sú v súlade so skutočným stavom platným v čase uzavretia Zmluvy. Zmluvné strany sú povinné oznámiť zmenu príslušných údajov bezodkladne písomne druhej zmluvnej strane, pokiaľ tak neučinia, nemôžu sa domáhať voči druhej zmluvnej strane žiadnych nárokov spojených s touto zmenou.
- 9.6. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré vzniknú z právneho vzťahu založeného touto Zmluvou, ňou neupravené, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

v znení neskorších predpisov. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy neskôr stratia účinnosť, použije sa právna úprava, ktorá sa najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy.

- 9.7. Na účely tejto Zmluvy sa do lehoty určenej podľa dní nezapočítava deň, kedy došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty. Ak posledný deň lehoty pripadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty najbližší nasledujúci pracovný deň.
- 9.8. Zmluva je platná dňom jej obojstranného podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Nájomcom podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.
- 9.9. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, každý so silou originálu, pričom Prenajímateľovi je určený jeden (1) rovnopis Zmluvy a Nájomca obdrží tri (3) rovnopisy tejto Zmluvy.
- 9.10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali a jej obsahu porozumeli, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, ich zmluvné prejavy sú určité a zrozumiteľné. Zmluva je uzavretá za vzájomne dohodnutých podmienok, nie v tiesni, omyle alebo za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju zmluvné strany vlastnoručne podpísali.

Za Prenajímateľa:

V Bratislave, 06.09.2022

BW Development s. r. o.
Mgr. Martin Mančík, konateľ

BW Development s. r. o.
JUDr. Karel Kettner, konateľ

Za Nájomcu:

V Chorvátskom Grobe, 06.09.2022

Obec Chorvátsky Grob
JUDr. Mgr. Vladimíra Vydrová
starostka