

**Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov  
uzatvorená v zmysle ustanovenia § 720 Obč.zák.  
a Zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení o nájme  
a podnájme nebytových priestorov  
č. 9/2022**

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 659 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

**Čl. 1**

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** **Obec Dulovce**  
Sídlo: Obecný úrad Dulovce, Hlavná 33, 946 56 Dulovce  
zastúpený: Andrej Hamran – starosta obce  
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a.s.  
Číslo účtu: IBAN SK735600000000805806001  
IČO: 00306444  
DIČ:  
(ďalej len „požičiavateľ“)

a

**Nájomca:** **Špeciálna základná škola**  
Sídlo: 947 01 Hurbanovo – Zelený Háj 157  
zastúpený: Mgr. Alica Balážová – riaditeľka školy  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: SK4881800000007000098695  
IČO: 34041877  
DIČ: nie je platcom  
(ďalej len „vypožičiavateľ“)

**Článok 2  
Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Dulovce, obec Dulovce, okr. Komárno zapísaných na LV č. 1052 vedeného Správou katastra Komárno, na parcele č.430/12 o celkovej výmere 3 372 m<sup>2</sup> – zastavané plochy a nádvorcia a stavba, súpisné č. 508 zapísaná ako základná škola.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 246 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú v budove **základnej školy** nasledovne:

2 triedy	122 m <sup>2</sup>
zborovňa	23 m <sup>2</sup>
šatne	29 m <sup>2</sup>
chodby	25 m <sup>2</sup>
WC žiaci a pedagógovia	22 m <sup>2</sup>
Jedáleň	25 m <sup>2</sup>

3. Nájomca si predmet nájmu - nebytové priestory prehliadol a vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav a v takomto stave ho preberá.

### Článok 3 Účel nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov na zabezpečenie výchovno-vzdelávacieho procesu podľa zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v súlade so Zriaďovacou listinou č. 2006/002922 vydanéj Krajským školským úradom v Nitre dňa 01.09.2006 a dodatkom č.5 k Zriaďovacej listine vydanéj zriaďovateľom Regionálny úrad školskej správy Nitra, Jozefa Vuruma 1224/1, Nitra dňa 03.01.2022 pod číslom 2022/RUSS-NR/0007.

### Článok 4 Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie od **01.09.2022** do **30.06.2023**.

### Článok 5 Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Cena nájmu nebytových priestorov uvedených v Čl. 2., bod 2 tejto zmluvy bola stanovená vo výške 152,50 € mesačne a predstavuje čisté nájomné bez ďalších nákladov spojených so službami súvisiacimi s nájmom.
2. Nájomné za 10 mesiacov celkom predstavuje **1 525,- €**, (slovom jedentisícpäťstodvadsaťpäť EUR ).
3. Nájomné nájomca uhradí na účet prenajímateľa zriadený v **PRIMA banke Slovensko, a. s. na číslo účtu SK735600000000805806001, variabilný symbol bežný mesiac a rok, za ktorý sa platba uhradza so splatnosťou vždy do konca mesiaca, v ktorom priestory užíval.** Pokiaľ nájomca nezaplatí nájomné v lehote splatnosti je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

### Článok 6 Úhrada energií a služieb spojených s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za jednotlivé služby uvedené v písmene a) a c) tohto bodu, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom. Výška podielu na úhradách za služby spojené s nájmom uvedené v písm. a) a c) je vyjadrená pomerne výmerou m<sup>2</sup> podlahovej plochy, ktorú má nájomca v nájme ku výmere m<sup>2</sup> celkovej podlahovej plochy. (t.j.  $246: = x 100 = \%$ ):
  - a) Tepelná energia: Náklady budú účtované nájomcovi prepočtom vo výške % celkových nákladov vyúčtovaných dodávateľom služby ročne.
  - b) Voda + stočné + odvoz smetí a fekálií: Náklady budú účtované nájomcovi prepočtom podľa počtu žiakov ročne.

c) Elektrická energia: Náklady budú účtované nájomcovi prepočtom vo výške % celkových nákladov vyúčtovaných dodávateľom služby ročne.

Z týchto nákladov sa vykoná ročné vyúčtovanie za predchádzajúci rok podľa vyúčtovania od dodávateľov do 30. júna nasledujúceho roku.

2. V prípade, že stravovanie žiakov a pedagógov nájomcu sa bude zabezpečovať v stravovacom zariadení prenajímateľa sa nájomca zaväzuje uhrádzať aj tieto náklady v mesačných preddavkoch.

3. Nájomca je povinný uhrádzať zálohu na náklady za jednotlivé služby mesačne, v stanovenej lehote splatnosti na č. účtu SK735600000000805806001 podľa cenovej prílohy.

4. Pokiaľ nájomca neuhradí náklady v lehote splatnosti je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## Článok 7

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

a) odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. 2 tejto zmluvy nájomcovi do užívania v deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel v súlade s touto zmluvou,

b) zabezpečiť prevádzkovanie predmetu nájmu nájomcovi na dojednaný účel v súlade s touto zmluvou.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

a) počas trvania zmluvy o nájme vykonať stavebné úpravy alebo iné závažné zmeny (technické, technologické) predmetu nájmu po predchádzajúcom oznámení nájomcovi - mesiac pred začatím prác,

b) vstúpiť do predmetu nájmu v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenou osobou, za účelom kontroly ich užívania nájomcom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy,

c) vstúpiť do predmetu nájmu v neprítomnosti nájomcu a bez jeho súhlasu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do týchto priestorov. O takomto vstupe a jeho príčinách prenajímateľ bezodkladne informuje nájomcu.

3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca umiestnil svoj názov s adresou na fasáde nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu.

4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vypožičiavateľa spôsobené krádežou, ani inou násilnou činnosťou v priestoroch predmetu výpožičky.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť budovu, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

6. Prenajímateľ zodpovedá za plnenie povinností na úseku požiarnej ochrany podľa § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z a iných platných právnych predpisov všetkých svojich priestorov.

7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo poskytnúť náhradné priestory v adekvátnej kvalite pre účely výpožičky priestorov pre ŠZŠ.

**8. Nájomca je povinný:**

- a) užívať predmet nájmu len na účel a v rozsahu dohodnutom touto zmluvou,
- b) o predmet zmluvy sa riadne starať,
- c) uhrádzať náklady spojené s užívaním predmetu výpožičky podľa čl. V tejto zmluvy,
- d) umožniť vstup povereným zamestnancom prenajímateľa do priestorov za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania stavebných úprav a opráv,
- e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. V opačnom prípade zodpovedá za škodu spôsobenú nesplnením zmluvnej povinnosti,
- f) udržiavať poriadok a čistotu priestorov a na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie a dennú prevádzkovú údržbu,
- g) pri užívaní predmetu nájmu a pri výkone svojej činnosti dodržiavať všeobecne záväznú platnú právne predpisy, normy, smernice a pokyny požičiadateľa a z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany pred požiarmi, hygieny práce a iných predpisov súvisiacich s výkonom svojej práce.
- h) nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku a a užívané priestory využívať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon ostatných užívateľov.

9. Nájomca je povinný zabezpečiť výkon drobných úprav účelového charakteru, drobných opráv súvisiacich s užívaním priestorov a revízií vyhradených technických zariadení vo svojom vlastníctve na vlastné náklady a zodpovednosť. Za drobnú úpravu a drobnú opravu sa pre účely tejto zmluvy považuje úprava alebo oprava, ktorých náklady v jednotlivých prípadoch neprevyšujú sumu 300,- € za jednu položku.

10. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na túto zmenu a so záväzkom úhrady týchto nákladov. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykonal na základe písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi.

11. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to jeho časť, do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Takáto zmluva by bola neplatná.

12. Nájomca je povinný po skončení doby nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy vykonané s písomným súhlasom prenajímateľa.

13. Ak nájomca bez vlastného zavinenia nemôže užívať priestory tak ako bolo dohodnuté v tejto zmluve, má nárok na zľavu z nákladov za príslušné obdobie. Obmedzenie nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi ihneď písomne oznámiť, preukázať a zároveň s ním dohodnúť výšku zľavy nákladov, ktoré uhrádza.

14. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobí vlastnou činnosťou na nájomných nebytových priestoroch prenajímateľa.

15. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v predmete nájmu zabezpečovať všetky povinnosti vyplývajúce so všeobecne záväzných platných právnych predpisov a noriem z oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti a ochrany zdravia pri výchove a vzdelávaní žiakov, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí súvisiacich s výkonom svojej činnosti sám na vlastné náklady a zodpovednosť.

16. Ak si nájomné priestory, v súvislosti s užívaním a činnosťou nájomcu, vyžadujú osobitné vybavenie, napr. v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci alebo iných oblastí, je nájomca povinný zabezpečiť toto vybavenie (pre uvedené oblasti) na vlastné náklady a zodpovednosť.

## **Článok 8**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájomné je možné ukončiť:
  - a) uplynutím času, na ktorý bola dojednaná,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) výpoveďou zmluvných strán bez udania dôvodu.
  
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu ak:
  - a) predmet nájmu nájomca užíva v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca bez súhlasu prenajímateľa uzavrie akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a predmet nájmu použije ako nepeňažný vklad.
3. Zmluvné strany sa dohodli výpovedných lehotách:
  - a) jednomesačnej, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď, ak nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady nájomného,
  - b) dvojmesačnej, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola vypožičiatelovi doručená výpoveď, ak zanikli dôvody dočasnej prebytočnosti majetku štátu v správe požičiatateľa a vypožičané priestory naliehavo potrebuje na plnenie vlastných úloh alebo úloh iných subjektov v jeho zriaďovacej pôsobnosti,
  - c) trojmesačnej, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď, ak zmluvu vypovie ktorákoľvek zmluvná strana bez uvedenia dôvodu, alebo z iných dôvodov, ako sú uvedené v písm. a) a b).
4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi späť predmet nájmu najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty, resp. po skončení výpožičky. O fyzickom odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľ spíše nájomcovi protokol o odovzdaní predmetu nájmu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany, jedno vyhotovenie pre každú zmluvnú stranu. Dňom prevzatia predmetu nájmu prenajímateľom, nájomca už nezodpovedá za prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.
5. Pre doručovanie písomností platí, že povinnosť doručiť písomnosť je splnená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať, alebo ak si adresát zásielku do troch dní od uloženia na pošte nevyzdvihne, považuje sa posledný deň lehoty za deň doručenia.

## **Článok 9**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Obsah zmluvy možno meniť a dopĺňať len formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán. To isté sa vzťahuje aj na jej dodatky.
3. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

4. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č.116/1990 Zb. v platnom znení a Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov.

5. Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

- výpis z listu vlastníctva č. 1052 (kataster portál),
- cenová doložka zálohových platieb

7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a jej obsahu porozumeli. Vyhlasujú, že obsah zmluvy vyjadruje ich slobodnú vôľu, zmluva nebola podpísaná ani za nápadne nevýhodných podmienok a súhlas s jej obsahom potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Dulovciach dňa .....

Za prenajímateľa :

.....  
Andrej H a m r a n  
starosta obce

Za nájomcu:

.....  
Mgr. Alica B a l á ž o v á  
Riaditeľka školy-štatutárny zástupca

**Príloha č. 1**

**Cenová doložka k zmluve o nájme a podnájme nebytových priestorov  
medzi Obcou Dulovce a ŠZŠ Hurbanovo-Zelený Háj v priestoroch  
Základnej školy Dulovce.**

**Energie:**

kúrenie – plyn - 55,- €/mesačne  
el.energia – 10,- €/mesačne

voda - 1,- €/mesačne  
Náklady na zabezpečenie stravy-kuchárky – 5,- €/mesačne

Nasledujúce položky sa vyfaktúrujú pri ročnom zúčtovaní:

**odvoz fekálií** - podľa skutočných dokladov,

**revízie** - podľa skutočných dokladov

**náklady na zabezpečenie stravy** – podľa skutočných nákladov

**Dulovce .....**

