

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, § 721 a nasled. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákona č.138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), s prihliadnutím na Uznesenie Obecného Zastupiteľstva v Raslaviciach č. 20/2022 a Uznesenie Obecného Zastupiteľstva v Raslaviciach č. 21/2022 zo dňa 19.04.2022 a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Raslavice (ďalej ako "Zásady")

(ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Prenajímateľ - vlastník:	Obec Raslavice
IČO:	00322521
Sídlo:	Hlavná 154/30, Raslavice
DIČ:	2020624606
Číslo účtu:	SK59 0200 0000 0000 0192 1522
Štatutárny orgán :	Ing. Adrián Rychvalský – starosta obce Raslavice

v súlade s § 10 ods. 5, § 25 ods. 2 Zásad oprávnený konať v mene vlastníka

Správca:

Obchodné meno:	Základná škola v Raslaviciach
IČO:	37873938
Sídlo:	Toplianska 144, Raslavice
DIČ:	2021644603
Číslo účtu:	SK08 5600 0000 0036 3210 8005
Za ktorú koná:	PaedDr. Jozef Muránsky – riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno:	Obecné služby Raslavice, s.r.o.
IČO:	48 16 72 40
Sídlo:	Hlavná 154, Raslavice
DIČ:	2120067609
IČ DPH:	SK2120067609
Číslo účtu:	SK95 0200 0000 0035 1214 4458
Zapísaná v:	Obchodnom registri OS Prešov, oddiel Sro, vložka číslo: 31502/P
Za ktorú koná:	Ing. František Marcin – konateľ

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej “prenajímateľ” a “nájomca” spolu ako “zmluvné strany”)

ČLÁNOK I PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby: Základná škola v katastrálnom území Nižné Raslavice, súpisné číslo 144, postavenej na parcele č. 621/7 o výmere 757 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, na ulici Toplianska, Raslavice zapísanej na LV č. 1189 vedenom Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom (ďalej ako "ZŠ").
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v priestoroch ZŠ označených ako „Rodinné relaxačné centrum“ - **priestory wellness zóny ako súčasť Rodinného relaxačného centra vrátane a hnutel'nych vecí nachádzajúcich sa v týchto priestoroch (ďalej ako "predmet nájmu")**. Predmet nájmu sa nachádza prízemí a na 1. poschodí samostatného pavilónu ZŠ.
3. Celková výmera podlahovej plochy predmetu nájmu je 169 m².
4. Predmet nájmu - nehnuteľný a hnutel'ny majetok - bol správcovi v súlade s § 6a) zákona o majetku obcí zverený do správy.
5. V súlade s § 3 ods. 1 písm. m, o a § 15 ods. 2 písm. a) a § 15 ods. 6 Zásad bol predmet nájmu na návrh správcu vyhlásený obecným zastupiteľstvom za dočasne prebytočný v čase výchovno-vzdelávacieho procesu od 16.00 do 22.00 a v čase prázdnin, školského voľna, víkendov a sviatkov celodenne (uznesenie č. 20/2022).
6. V súlade s § 9a) ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí bol nájom podľa tejto zmluvy schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č. 21/2022 zo dňa 19.4.2022 z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
7. **Dôvod hodný osobitného zreteľa** : spočíva v podpore, utváraní a ochrane zdravých podmienok a zdravého spôsobu života obyvateľov obce Raslavice v súlade s § 4 ods. 3 písm. h) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v podpore rozvoja zamestnanosti obyvateľov obce prostredníctvom obecného sociálneho podniku.
8. **Popis predmetu nájmu** je uvedený v Prílohe č. 1 k tejto zmluve v členení na nehnuteľný a hnutel'ny majetok.

ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať **za účelom** poskytovanie relaxačných služieb vrátane prevádzkovania relaxačného centra.
2. Nájomca je povinný dodržať dohodnutý účel nájmu počas celej nájmovej doby. V prípade nedodržania účelu nájmu vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške ročného nájomného dohodnutého v článku IV. zmluvy.
3. Pri nedodržaní dohodnutého účel nájmu je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote**.

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú – 3 (tri) roky** , počnúc dňom jej účinnosti v súlade s čl. VII. bod 1. tejto zmluvy.

ČLÁNOK IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) nájomné a
 - b) úhrady spojené s nájomom

Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami je v súlade s Uznesením určené vo výške **100 EUR** (slovom: jedensto eur) za každý mesiac nájmu; ročné nájomné predstavuje sumu 1 200,00 EUR (slovom: jedentisícdvesto eur). Nájomné je **splatné vopred do 10. dňa daného mesiaca** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

2. Ak bude nájomca v omeškaní s platením nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi **úrok z omeškania** platný pre obchodnoprávne vzťahy. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo s platením úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom o viac ako jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote**.
3. Výška nájomného podľa bodu bude každoročne **valorizovaná** v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci a to najneskôr do **30.6.** daného roku. Valorizácia podľa predchádzajúcej vety bude realizovaná oznámením - jednostranným úkonom prenajímateľa, musí byť riadne zdokladovaná údajom štatistického úradu a nájomca sa zaväzuje akceptovať takúto úpravu výšky nájomného. Nedoplatok na nájomnom za daný rok, ktorý vznikne z titulu valorizácie, uhradí nájomca v lehote splatnosti najbližšieho nájomného po prevzatí oznámenia.
4. Prenajímateľ nie je povinný využiť postup podľa bodu 3. pokiaľ valorizovaná suma nepresiahne 5 eur.
5. **Plnenia spojené s nájomom a výška preddavku za plnenie spojené s nájomom** sú uvedené v bode 1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi úhrady spojené s nájomom. Plneniami spojenými s nájomom sú dodávka tepla, dodávka elektrickej energie a dodávky vody a stočné.
6. Úhradu za plnenia spojené s nájomom je **splatné preddavkovo do 10. dňa daného mesiaca** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Ak bude nájomca v omeškaní s platením úhrad za plnenia spojené s nájomom je povinný zaplatiť prenajímateľovi **úrok z omeškania** platný pre obchodnoprávne vzťahy. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo s platením úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom o viac ako jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote**.

7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku preddavku úhrad za plnenia spojené s nájmom vtedy, ak preukázateľne došlo k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa a toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru nad limit uvedený v bode 11. zmluvy. Túto skutočnosť je prenajímateľ povinný oznámiť písomne bez zbytočného odkladu nájomcovi.
8. Nájomné a úhrady spojené s nájmom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
9. Výška preddavkovej úhrady za služby spojené s nájmom je dohodnutá v nasledovnom limite a zodpovedá 1/12 ročných nákladov:
 - na teplo za predchádzajúci kalendárny rok upravených príslušným percentuálnym podielom prenajímanej plochy;
 - za elektrickú energiu za predchádzajúci kalendárny rok zistenej odpočtom na príslušnom elektromery vrátane 1/12 ročných nákladov za elektrickú energiu pripadajúcich na spoločné priestory, upravených o príslušný percentuálny podiel prenajímanej plochy;
 - za vodu a stočné podľa vyúčtovania za predchádzajúci rok;
10. Prvá výška preddavkovej úhrady za služby spojené s nájmom je dohodnutá nasledovne:

Úhrady za plnenia spojené s nájmom	Mesačná platba
Dodávka za teplo (plyn)	50
Dodávka elektrickej energie	100
Dodávka vody	100
Stočné	50
Spolu:	300

11. Výšku preddavkovej úhrady za služby spojené s nájmom je možné meniť na základe dohody zmluvných strán.

ČLÁNOK V.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - bezodkladne informovať nájomcu o vzniku havárie vyžadujúcej opravy nebytových priestorov a dohodnúť s nájomcom úpravy výšky nájomného na čas, kedy nie je nájomca spôsobilý užívať predmet nájmu z dôvodu na strane prenajímateľa.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody; nárok na dojednanú zmluvnú pokutu uplatnením nároku na náhradu škody nie je dotknutý.

4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s aktuálnym Prevádzkovým poriadkom „wellness zariadenia“ len na účel dohodnutý touto zmluvou a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil správcu a ostatných nájomcov.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 150,- Eur, (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním byt obývajú alebo ho iným spôsobom užívajú.
8. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, V prípade porušenia tejto povinnosti sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 1 000 eur (slovom: tisíc eur).
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
10. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a príľahlých priestoroch.
12. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom vypratať z predmetu nájmu hmotný majetok patriaci nájomcovi a odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
13. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané za predpokladu, že nájomca vráti prenajímateľovi všetky kľúče a bezpečnostné predmety (ak mu boli dané do užívania); inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na ťarchy nájomcu.

14. V prípade, ak zo strany nájomcu nebudú riadne a včas splnené povinnosti zadefinované v bode 12., 13. , nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady za vypratanie priestorov , vykonanie opráv nad rámec bežného opotrebenia.
15. Nájomca je povinný viesť evidenciu stavu svojich elektromerov a vykonať odpočet elektromeru vždy k 1. dňu kalendárneho mesiaca. K 01.01. daného roka vykonajú účastníci zmluvného vzťahu spoločne odpočet stavu elektromeru v prvý pracovný deň roka; v prípade neprítomnosti nájomcu pri odpočte, má tento povinnosť nahlásiť prenajímateľovi údaj z elektromeru do 5 pracovných dní mesiaca január.
16. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru a hnutel'ného majetku sa uskutoční na základe preberacieho protokolu.
17. V prípade porušenia povinnosti vypratať nebytový priestor a riadne a včas ho protokolárne odovzdať prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu a to vo výške 30 EUR (slovom: tridsať EUR) za každý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním prenajatého priestoru.

ČLÁNOK VI. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom sa skončí výpoveďou , odstúpením od zmluvy alebo dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak nie je v tejto zmluve uvedená iná výpovedná lehota a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane. Túto lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.
4. Odstúpenie od zmluvy je možné z dôvodov a za podmienok uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka.

ČLÁNOK VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Účinnosť nadobudne prvým dňom po dni jej prvého zverejnenia, ak nie je dohodnutý neskorší dátum. Obe zmluvné strany sú povinné zverejniť zmluvu v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964

Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

4. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
6. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok

Príloha č. 1: Popis predmetu nájmu v členení na nehnuteľný majetok a hnutel'ny majetok

V Raslaviciach dňa 25.10.2023

Prenajímateľ
Základná škola v Raslaviciach
PaedDr. Jozef Muránsky

Nájomca
Obecné služby Raslavice, s.r.o.
Ing. František Marcin

Príloha č. 1 :

- 1 ks obslužný pult (kuchynská linka) v obstarávacej hodnote 1 246,- eur,
- 8 ks stoličiek relax v obstarávacej hodnote 639,20 eur,
- 1 ks vírivka Royal Spa Boracay unique v obstarávacej hodnote 11 990,- eur,
- nábytok na recepciu k bazénu v obstarávacej hodnote 2 430,- eur