

ZMLUVA o nájme
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník v znení neskorších
(ďalej len „zmluva“)

Článok 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Malinovo**
sídlo: Ul. Ludvíka Svobodu 17, 900 45 Malinovo
zastúpená: Ing. Edit Valacsai, starostka obce
kontaktné údaje: tel: 0911 726 655, e-mail: starostka@malinovo.sk
IČO: 00304921
DIČ: 2020662171
bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK67 5600 0000 0019 1007 7001
 (ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Spojená škola, Bratislavská 44, Malinovo**
sídlo: Bratislavská 44, 900 45 Malinovo
zastúpená: PaedDr. Dajana Csóková, riaditeľka
kontaktné údaje: tel.: 02 45 955 102, e-mail: sekretariat@skolamalinovo.sk
IČO: 52585212
DIČ: 2121086550
 (ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany uzatvárajú v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva obce Malinovo č. 10-1./OZ-2025 zo dňa 12.02.2025 túto zmluvu o nájme v nasledovnom znení:

Článok 2
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovného nehnuteľného a hnuteľného majetku, a to:
 - a) kuchyňa (v pôdoryse pod č. 2.11.) + chodba spolu o výmere 41,70 m² a časť priestoru veľkej sály kultúrneho domu (v pôdoryse pod č. 2.12.) o výmere 48,12 m², ktoré sa nachádzajú na 2. nadzemnom podlaží kultúrneho domu – stavby nachádzajúcej sa na Ul. Ludvíka Svobodu 11 v obci Malinovo, pričom ide o stavbu so súpisným číslom 170, druh stavby: budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria), popis stavby: kultúrne stredisko, ktoré je postavené na parc. č. 176/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1191 m² a ktorá je zapísaná na LV č. 685 Okresného úradu Senec, katastrálneho odboru pre okres Senec, obec Malinovo, kat. úz. Malinovo (ďalej len „prenajatý priestor“); situačný náčrt prenajatého priestoru je prílohou č. 1 k tejto zmluve,

- b) inventár prenajatého priestoru, ktorý je prílohou č. 2 k tejto zmluve (ďalej len „inventár“).
2. Predmetom nájmu je prenajatý priestor a inventár (ďalej spolu len „predmet nájmu“).
 3. Predmet nájmu je užívaný aj inými nájomcami, ktorý ho užívajú v inom čase ako nájomca. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu každý deň v týždni v kalendárnom roku počas trvania nájmu v čase od 11.00 hod. do 13.00 hod., okrem sobôt, nedeľ, štátnych sviatkov a dní pracovného pokoja a školských prázdnin.

Článok 3

Účel nájmu

1. Predmet nájmu sa nájomca zaväzuje využívať výlučne na účel výdajne stravy pre žiakov (zabezpečenie bezpečného stravovania pre deti) a zamestnancov nájomcu (čo možno považovať za verejnoprospešný účel v oblasti výchovy a vzdelávania) v období a v čase uvedenom v čl. 2 ods. 3 zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenia je nájomca oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a následne s vyhotovením písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou, na účel v Zmluve dohodnutý, v súlade s podmienkami tejto zmluvy a aplikovateľnými právnymi predpismi.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a plniť právne povinnosti tak, aby prenajímateľovi nevznikali osobitné povinnosti a aby prenajímateľovi nemohli byť a neboli uložené sankcie, nevznikala škoda ani osobitné náklady.

Článok 4

Doba nájmu, nájomné a skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu predmetu nájmu je doba určitá, a to od účinnosti zmluvy do 30.6.2025. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať počas doby nájmu len v období a čase uvedenom v čl. 2 ods. 3 tejto zmluvy.
2. Nájomné za predmet nájmu bolo dohodnuté vo výške 1 € /predmet nájmu/ doba nájmu. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady energie a služby súvisiace s nájmom predmetu nájmu. Dohodnuté nájomné je znížené oproti všeobecnej hodnote nájomného v súlade s čl. 5 ods. 5 Zásad hospodárenia s majetkom obce Malinovo z dôvodu všeobecného verejného záujmu – pretože ide o nájom majetku obce na účel výdajne stravy pre žiakov a zamestnancov nájomcu (čo možno považovať za verejnoprospešný účel v oblasti výchovy a vzdelávania). Všeobecná hodnota nájomného predmetu nájmu v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je stanovená na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci, a to na základe odborného vyjadrenia realitnej kancelárie k trhovej cene nájmu predmetu nájmu (*Správa ohľadom trhovej ceny prenájmu nehnuteľnosti zo dňa 15.11.2024*), ktoré vypracovala realitná kancelária GEO – VV, s.r.o., Drieňová 25, 900 45 Malinovo, IČO: 35 871 407, vo výške 6,60 €/m²/mesiac, t.j. 592,81 € /mesiac/predmet nájmu.

3. Dňom vzniku nájmu sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie a služby (napr. dodávka elektrickej energie, vody, plynu, stočné, odvoz komunálneho odpadu a pod.), ktorých poskytovanie je spojené s nájomom predmetu nájmu. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru za nájomné vo výške 1 € za predmet nájmu na celú dobu nájmu v termíne do 15 od účinnosti zmluvy. Paušálne náklady na energie a služby je prenajímateľ oprávnený nájomcovi fakturovať vo forme štvrťročných faktúr vo výške vo výške 2,- €/h za elektriku počas celého obdobia a 1,5 €/h za plyn v zimnom období (október-marec) vždy po skončení príslušného kalendárneho štvrťroka za daný kalendárny štvrťrok. Splatnosť faktúr vystavených prenajímateľom nájomcovi je 15 dní od vystavenia faktúry. Vystavená faktúra musí spĺňať všetky kritéria riadneho účtovného dokladu v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu je možné vypovedať z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota, ktorú si zmluvné strany dohodli, je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok 5

Stavebné a iné úpravy objektu

1. Nájomca bez výslovného písomného súhlasu prenajímateľa nemôže vykonávať stavebné či iné úpravy, ktoré menia dispozíciu, vzhľad, alebo funkčné vlastnosti prenajatého priestoru.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu, ktorý je po obhliadke pri uzatvorení zmluvy v stave na dohodnuté užívanie, vyhovuje jeho potrebám a v takomto stave bude predmet nájmu udržiavať po dobu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa premiestňovať resp. demontovať inventár pevne spojený s objektom (napr. umývadlá, WC, radiátory, osvetľovacie telesá, poličky a pod.).
4. Nájomca je povinný ihneď po zistení, oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania nevyhnutných opráv na prenajatom priestore alebo inventári. V opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky závary a poškodenia, ktoré na prenajatom priestore alebo inventári vznikli či už jeho zavinením, resp. zavinením osôb (úmyselným alebo nedbanlivostným), ktoré sa v predmete nájmu zdržiavali v súvislosti s plnením účelu nájmu.

Článok 6

Ostatné dojednania

1. Nájomca je povinný označiť svoj príchod do prenajatého priestoru a odchod z prenajatého priestoru prostredníctvom zariadenia na monitorovanie dochádzky, ktorý mu prenajímateľ odovzdal pred uzatvorením tejto zmluvy a ktoré nájomca vráti prenajímateľovi bezodkladne po ukončení tejto zmluvy.
2. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý priestor alebo inventár do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
3. Prenajímateľ vo vlastnej réžii zabezpečil poistenie celého kultúrneho domu, v ktorom sa nachádza prenajatý priestor. Prenajímateľ tiež zabezpečil kultúrny

dom zodpovedajúcimi protipožiarnými prístrojmi. Nájomca je povinný počas užívania prenajatého priestoru zabezpečiť zodpovedajúce protipožiarne opatrenia a umožniť príslušným odborným orgánom vykonať kontrolu týchto protipožiarных opatrení.

4. Nájomca na vlastné náklady a riziko môže do prenajatého objektu umiestniť svoj hnutelný majetok potrebný k zabezpečeniu svojej činnosti, avšak prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za jeho poškodenie, stratu alebo odcudzenie. Je zakázané vnášať do prenajatého priestoru hnutelné veci, ktoré by mohli spôsobiť ohrozenie života, zdravia, majetku alebo životného prostredia.
5. Nájomca ani ďalšie osoby bez súhlasu prenajímateľa nesmú z prenajatého priestoru vynášať príslušenstvo alebo inventár, ktorý je majetkom prenajímateľa. V prípade potreby opravy poškodeného inventáru je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi ešte pred tým, než inventár alebo príslušenstvo z prenajatého priestoru vynesie. V opačnom prípade sa toto jeho konanie môže považovať za protiprávnu činnosť, ktorá bude oznámená Policajnému zboru SR k prijatiu ďalších opatrení.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
7. Nájomca je povinný počas užívania prenajatého priestoru zabezpečiť dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti, a to vrátane dodržania hygienických noriem, hluku, dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov o ochrane pred požiarmi vrátane zabezpečenia vhodných protipožiarных opatrení, dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov o prechádzaní vzniku škôd, ochrany verejného priestranstva, ochrany obecného majetku ako aj majetku tretích osôb, vrátane predpisov vyplývajúcich z nariadenia opatrení Úradu verejného zdravotníctva SR.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) o ochrane pred požiarmi (ďalej len „OPP“) na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatom priestore zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii. Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP a OPP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.
9. Prenajímateľ sa vzdáva akejkoľvek zodpovednosti pri škode, prípadne akejkoľvek škody na zdraví vzniknutej v dôsledku nedodržania všeobecne záväzných právnych predpisov zo strany nájomcu.
10. Nájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatom priestore ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať aj od osôb vykonávajúcich pre nájomcu akúkoľvek činnosť alebo združujúcich sa v prenajatom priestore s vedomím nájomcu.
11. Nájomca bude dodržiavať aj také dodatočné predpisy, povinnosti a nariadenia, ktoré môžu byť príležitostne prijaté alebo zmenené prenajímateľom z dôvodu bezpečnosti, ochrany, čistoty, hygieny a poriadku v predmete nájmu.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody a konať tak, aby v/na predmete nájmu nevznikla škoda. Prenajímateľ nezodpovedá za ochranu okien, skiel, vitrín a dverí pred poškodením a nájomca znáša súvisiace riziko. Nájomca svoju činnosť pri prevádzke usporiadá tak, aby nevznikla škoda na majetku prenajímateľa.
13. Nájomca zodpovedá aj za správanie osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu, ktoré tam budú s jeho vedomím a za nimi spôsobené škody a zaväzuje sa nahradiť náklady a škody spôsobené týmito osobami.

14. Ak nájomca nesplní alebo poruší nejakú povinnosť podľa tejto zmluvy alebo podľa aplikovateľných právnych predpisov a prenajímateľovi v dôsledku toho bude uložená sankcia alebo vznikne mu povinnosť nahradiť škodu alebo náklady, nájomca zaplatí prenajímateľovi sumu tejto sankcie, škody alebo náklady na základe písomnej výzvy prenajímateľa v preukázanej výške v lehote 14 dní. Povinnosti nájomcu k zaplateniu peňažných čiastok pretrvávajú aj po zrušení zmluvy, najmä ak budú uložené až po zániku zmluvy.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Pokiaľ sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neúčinným či nevymáhateľným, nebude to mať vplyv na účinnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neúčinné alebo nevymáhateľné ustanovenie novým ustanovením, ktorého znenie bude zodpovedať úmyslu vyjadrenému pôvodným ustanovením a touto zmluvou ako celkom.
4. Akékoľvek zmeny, doplnky alebo zrušenie tejto zmluvy je možné vykonať iba na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán písomnou formou – vo forme oboma zmluvnými stranami podpísaného a očíslovaného dodatku k tejto zmluve.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdržala pri podpise po jednom vyhotovení.
6. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že zmluva vyjadruje ich slobodnú, skutočnú a vážnu vôľu, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom platnosti a účinnosti tejto zmluvy strácajú platnosť a účinnosť všetky predchádzajúce nájomné zmluvy týkajúce sa prenajatého priestoru a inventáru, ktoré boli uzatvorené medzi prenajímateľom a nájomcom.

V Malinove dňa 18.02.2025.

Prenajímateľ

Obec Malinovo

.....

Ing. Edit Valacsai, starostka obce

Nájomca

Spojená škola, Bratislavská 44,
Malinovo

.....

PaedDr. Dajan Csóková, riaditeľka

Príloha č. 1: situačný nákres prenajatého priestoru

Príloha č. 2: inventár prenajatého priestoru (súpis)

