

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov a o úhrade za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uzatvorená v súlade s občianskym zákonníkom § 663 a nasl. a zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ, správca:	Základná škola, Jarmočná 96, Ždaňa
Zastúpený	: Mgr. Nataša Rokická
IČO	: 35544279
Bankové spojenie	: Prima banka a.s., SK90 5600 0000 0004 9314 2006
Nájomca	: Ľahanovská záhrada, občianske združenie, Ľahanovská 2038/74, 04013 Košice
Zastúpený	: Ing. Juraj Mazák, Ing. Paed. IGIP
IČO	: 52101606
Bankové spojenie	: Fio banka, a.s., SK2383300000002001617474
Vlastník budovy	: Obec Ždaňa
Zastúpený	: Ing. Ján Kokarda
IČO	: 00324973
Bankové spojenie	: Prima banka a.s., SK78 5600 0000 0005 9279 1001

II. Predmet zmluvy

1. Správca má zverenú do správy budovu Základnej školy, Jarmočná 96, Ždaňa, súpisné číslo 96/13 par.č. 563, zapísanú na LV č. 549, katastrálne územie Ždaňa, vo vlastníctve obce Ždaňa.
2. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v Základnej škole, Jarmočná 96, Ždaňa, na poschodí, v bloku „A“ a bloku „C“, dve miestnosti o výmere 76m² každá (jedna s oddelením priestoru pre učiteľov) a dve miestnosti o výmere 59 m² každá a dve miestnosti o výmere 28 m² každá, **spolu 326 m²**, čo predstavuje 2/100 výmery budovy Základnej školy, pre potreby umiestnenia a prevádzkovania školy a školského zariadenia, konkrétne: Súkromná základná škola, Jarmočná 96, Ždaňa; Súkromný školský klub detí, Jarmočná 96, Ždaňa.
3. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu v stave, ktorý si vyžaduje bežné úpravy, aby bol spôsobilý na riadne dlhodobé užívanie (napr. vysprávkovanie omietky, maľovanie, pokládka novej nášľapnej vrstvy na podlahe, úprava a výmena prvkov sanity apod.); žiadna z týchto potrebných úprav nepodlieha schvaľovaniu stavebného úradu, nezakladá povinnosť kolaudácie stavby ani nemení vlastnosti budovy z hľadiska požiaro-technických či iných legislatívou upravovaných a sledovaných vlastností.
4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajatých priestorov.
5. Priestory, ktoré sú predmetom nájmu, môžu byť po písomnom súhlase nájomcu využívané podľa potreby prenajímateľa na jeho aktivity, pričom to nezakladá právo na zníženie sumy nájmu ani iné kompenzácie, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
6. Priestory môžu byť písomným dodatkom k tejto zmluve rozšírené o ďalšie časovo alebo inak zdieľané priestory, napríklad telocvičňa a šatne školy, cvičná kuchynka pre žiakov podľa potrieb a záujmu zmluvných strán. V tomto písomnom dodatku bude samostatne stanovená cena za tieto priestory a náklady spojené s ich užívaním.

III. Účel užívania

1. Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom výchovno-vzdelávacieho procesu a neformálneho vzdelávania prevádzkovaného nájomcom.
2. Účelom nájmu sú aktivity nájomcu v oblasti neformálneho vzdelávania i formálneho vzdelávania a to najmä prevádzka školy a školského zariadenia, konkrétne: Súkromná základná škola, Jarmočná 96, Ždaňa; Súkromný školský klub detí, Jarmočná 96, Ždaňa.

IV. Doba nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu neurčitú od 1.9.2021. Po dohode s prenajímateľom je možné priestory za účelom kontroly štátnych orgánov (napr. RUVZ, hasičský zbor apod.), vykonania drobných stavebných úprav podľa demonštratívneho výpočtu v bode 3 článku II tejto Zmluvy alebo ich plánovania sprístupniť a užívať už pred týmto termínom, pričom toto obdobie sa nepovažuje za dobu užívania nebytových priestorov, ktorá by zakladala prenajímateľovi právo na úhradu za ich užívanie alebo úhradu či plnenie za služby spojené s nájmom podľa článku V. tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť výpoveďou ktorejkoľvek strany alebo dohodou zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - nájomca viac ako 60 dní mešká s úhradou nájomného a zálohových platieb za teplo, energie a ostatné touto zmluvou dohodnuté plnenia s tým, že účinnosť výpovede je vždy najskôr 1. 7. bežného roka,
 - nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Výpovedná lehota je 3 kalendárne mesiace plynúce od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v pôvodnom stave alebo s úpravami vykonanými so súhlasom prenajímateľa, primerané bežnému opotrebeniu.

V. Služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Ročná úhrada za prenájom nebytových priestorov je **8,30 m2/rok**.
2. Vzhľadom na potrebné úpravy prenajímaných priestorov (napr. vysprávkovanie omietky, maľovanie, pokládka novej nášľapnej vrstvy na podlahe, výmena prvkov sanítary apod.), ktoré sa zaviazal nájomca zrealizovať na vlastné náklady, môže byť na základe žiadosti nájomcu ročná suma za prenájom ponížená o preukazateľnú čiastku vynaloženú na úpravu priestorov.
3. Zálohové platby a vyúčtovanie za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nehnuteľnosti (teplo, elektrická energia, vodné, stočné) hradí nájomca takto: Platby za teplo, elektrickú energiu, vodné, stočné budú predmetom dodatku ku tejto zmluve, ktorý bude podpísaný najneskôr 30.9.2021, kde vymenované poplatky budú vypočítané podľa reálneho počtu žiakov a zamestnancov školy využívajúcich tieto priestory v zmysle Zákon č. 245/2008 Z. z. (školského zákona).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nebude nájomcovi vystavovať faktúru na úhradu platieb za služby, ale nájomca bude platiť platby za služby štvrťročne podľa vyčíslenia v dodatku zmluve. Splátka je splatná vždy do 5. dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka za ktorý sa služby platia, na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy.
5. V prípade, že nájomca neuhradí dohodnutú platbu v stanovenej dobe a výške, zaplatí prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% dlžnej sumy až do zaplatenia úhrady za každý deň omeškania.
6. Nájomca je povinný nehnuteľnosť udržiavať v riadnom stave a využívať všetky prostriedky na jej ochranu. Náklady na opravu a údržbu spojenú s obvyklým užívaním hradí nájomca, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

VI. Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
3. Nájomca berie na vedomie, že hnutelný majetok je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajíateľ nezodpovedá za prípadnú stratu alebo zničenie majetku nájomcu.
4. Nájomca je povinný nehnuteľnosť udržiavať v riadnom stave a využívať všetky prostriedky na jej ochranu. Náklady na opravu a údržbu spojenú s obvyklým užívaním hradí nájomca. Stavebné úpravy na nehnuteľnosti môže nájomca vykonávať len s písomným súhlasom prenajíateľa a vlastníka budovy. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca.
5. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom povereným prenajíateľom k prehliadke prenajatý nebytový priestor len po predchádzajúcom vyzvození a odsúhlasení s nájomcom za účelom kontroly spôsobu užívania prenajímaných priestorov, technických revízií alebo opráv.
6. Nájomca sa bude alikvotnou časťou podieľať na zabezpečení pravidelných revízií elektroinštalácie.
7. Nájomca je povinný v prenajatom priestore pri danej činnosti zabezpečiť si plnenie povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi, v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi § 4 písm. b), o) a § 5 písm. b), f), i), j), čo je v súlade s § 6 ods. 2 citovaného zákona a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
8. V prípade zániku nájomného vzťahu sa vykoná záverečné vyúčtovanie, v ktorom sa zohľadní výška zálohových platieb a vyúčtovania za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nehnuteľnosti (elektrická energia, vodné, stočné). V prípade nedoplatku tento uhradí nájomca do 60 dní od dátumu ukončenia nájomného vzťahu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda účinnosť dňom 1.9.2021.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 6 exemplároch, pričom prenajíateľ dostane 2 vyhotovenia, 2 nájomca, 2 vlastníci budovy.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Ždani, 18.5.2021

ZÁKLADNÁ ŠKOLA
Jarmočná 96
Ždaňa

prenájomateľ
Mgr. Nataša Rokická, riaditeľka



vlastník budovy
Ing. Ján Kokarda, starosta obce

TAHANOVSKÁ
Záhrada

www.TahanovskaZahrada.sk

nájomca
Ing. Juraj Mazák, Ing. Paed. IGIP, štatutár