



**Základná škola s materskou školou,
Michalská 398/8, 059 18 Spišské Bystré**

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2023/4

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Spišské Bystré

So sídlom: Michalská 394, 059 18 Spišské Bystré

IČO: 00326542

Zastúpený: Mgr. Mariánom Luhom

Základná škola s materskou školou Spišské Bystré

So sídlom: Michalská 398/8, 059 18 Spišské Bystré

IČO: 37876031

Zastúpená: Mgr. Štefanom Luhom

ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca: Rosnička Group

So sídlom: Gen. Svobodu 1012/23, 059 71 Ľubica

IČO: 51059878

Zastúpená: PhDr. Radoslavom Dovjakom

ďalej len „nájomca“

Uzatvárajú podľa ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“), § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zákon o nájme nebytových priestorov**“) a v zmysle aktuálne platných „*Zásad prenájmu a výpožičky nebytových priestorov a stanovenie minimálnych cien za prenájom nebytových priestorov*“, ktoré boli schválené Obecným zastupiteľstvom Spišské Bystré dňa 28.04.2023 uznesením Obecného zastupiteľstva Spišské Bystré pod číslom 3/2023/4, túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej ako „Zmluva“)

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania nebytový priestor špecifikovaný v článku II. ods. 2. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné a prevádzkové náklady podľa článku III. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Budovy školy v Spišskom Bystrom so súpisným číslom: 398/8, druh budovy: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum v objekte Základnej školy



Základná škola s materskou školou, Michalská 398/8, 059 18 Spišské Bystré

s materskou školou so sídlom Michalská 398/8, 059 18 Spišské Bystré, parcela registra „C“, parcelné číslo 2818/3 o výmere 709 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ s parc. č. 2818/4 o výmere 915 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ s parc. č. 2818/5 o výmere 1031 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ s parc. č. 2818/2 o výmere 17 085 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie nachádzajúce sa v k. ú. Spišské Bystré.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časti nehnuteľnosti uvedenej v článku II. ods. 2. tejto zmluvy (ďalej len "Nebytový priestor").
4. Prenechaným nebytovým priestorom (ods. 3. tohto článku) sú triedy, ďalšie priestory školy a jej príslušenstva potrebné na zabezpečenie činností podľa článku III. tejto zmluvy.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený využívať vyššie uvedené nebytové priestory za účelom realizácie vyučovania záujmovej činnosti detí a žiakov Základnej školy s materskou školou Spišské Bystré.
2. Akákoľvek zmena účelu nájmu je podmienená písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie nebytových priestorov za účelom na ktorý mu boli prenajaté.

Čl. IV. Nájomné a služby spojené s užívaním nebytového priestoru

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške 50,- eur / 1 skupina / doba nájmu a náklady spojené s užívaním priestoru vo výške 100,00 € / 1 skupina / doba nájmu. Náklady spojené s užívaním priestoru sú: vykurovanie, el. energia, vodné a upratovanie.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné, dohodnuté v bode 1. tejto zmluvy, ak výchovno-vzdelávacia činnosť sa riadne začne v mesiaci september školského roka. V prípade nenaplnenia podmienok počtu žiakov a nekonania výchovno-vzdelávacej činnosti sa od povinnosti uhrádzať nájomné upúšťa v plnom rozsahu bez akýchkoľvek sankcií.
3. Nájomca je povinný na začiatku školského roka, najneskôr do 30.9.2023 písomne oznámiť prenajímateľovi počet skupín pre nasledujúci školský rok.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., SK18 0900 0000 0051 5955 0541 variabilný symbol: 220224.

Čl. V. Inflačná doložka



**Základná škola s materskou školou,
Michalská 398/8, 059 18 Spišské Bystré**

1. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného uvedenej v Čl. IV. tejto zmluvy v prípade zvýšenia úrovne inflácie, a to 1 x ročne spravidla na začiatku kalendárneho roka. Výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného vrátane inflácie oznámi prenájomca listom do 31.3. príslušného kalendárneho roka. Nájomné bude pravidelne upravované vždy o hodnotu inflácie za predošlý kalendárny rok podľa údajov zverejnených Štatistickým úradom SR zaokrúhlenú nahor. V prípade, že inflácia bude minusová (tzv. deflácia), nájomné sa upravovať nebude.
2. Vypočítanú výšku ročného nájomného podľa tohto ustanovenia zaokrúhli prenájomca na celé eurá smerom nahor. Nájomca je oprávnený skontrolovať výpočet uskutočnený prenájomcom a na prípadné nepresnosti vo výpočte upozorniť.

Čl. VI.

Doba nájmu, prolongácia a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, a to na obdobie do **31.08.2024**.
2. Ak nájomca bude žiadať predĺžiť dobu nájmu, prenájomca vyhotoví novú nájomnú zmluvu.
3. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá táto zmluva podľa článku V. bod 1. tejto zmluvy,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
 - c) výpoveďou, a to tak zo strany prenájomcu, ako aj nájomcu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona o nájme nebytových priestorov, a taktiež za podmienok stanovených v tejto zmluve.
5. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona o nájme nebytových priestorov, a taktiež za podmienok stanovených v tejto zmluve.
6. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany nájomcu sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenájomcovi.
7. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenájomcu sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenájomcu doručená nájomcovi.



**Základná škola s materskou školou,
Michalská 398/8, 059 18 Spišské Bystré**

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa článku 2. tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovene vyhlasuje, že nebytový priestor od prenájomateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytový priestor len v rozsahu a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ zakazuje nájomcovi rozmnožovať kľúče od nebytových priestorov bez jeho vedomia. Ak sa zistí, že prenájomateľ rozmnožil alebo poskytol kľúče bez vedomia prenájomateľa ukončí sa nájomná zmluva ihneď. Po skončení nájmu je prenájomateľ povinný odovzdať všetky poskytnuté kľúče nájomcovi.
4. Nájomca je povinný informovať prenájomateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo tieto skutočnosti nastali.
5. V prípade zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor prenájomateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obidve zmluvné strany.
6. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za bezpečnosť a ochranu zdravia žiakov v čase výkonu vyučovania, a to od momentu, kedy prevezme žiakov od zodpovedného pracovníka školy až po moment, kedy ich pracovníkovi školy neodovzdá späť, prípadne do času, keď skončí vyučovanie záujmovej činnosti a žiaci opustia budovu školy pričom dbá na dodržiavania prezývania žiakov.
7. Za sledovanie a dodržiavanie aktuálne platných protipandemických opatrení zodpovedá nájomca.
8. Nájomca je povinný upraviť svoj školský poriadok v súčinnosti so školským poriadkom ZŠ s MŠ, Michalská 398/8, Spišské Bystré.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy sú určené pre prenájomateľov a jeden pre nájomcu.



**Základná škola s materskou školou,
Michalská 398/8, 059 18 Spišské Bystré**

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom, Zákon o nájme nebytových priestorov a inými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

V Spišskom Bystrom dňa:

.....
PhDr. Radoslav Dovjak, PhD
Nájomca

.....
Mgr. Marián Luha
starosta obce

.....
Mgr. Štefan Luha
riaditeľ školy
Prenajímateľ