

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
**uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov**

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ :**           **Obec Kojatice**  
Sídlo:                       Kojatice 200, 082 32  
IČO:                         00327263  
Bankové spojenie:       VÚB a.s., pobočka Prešov  
Číslo účtu:                17823572/0200  
Štatutárny zástupca:     Anton Aštary, starosta obce

**Nájomca:**               **Lipový dom n.o.**  
Sídlo:                       Petrovany 575, 082 53 Petrovany  
IČO :                        45742961  
Štatutárny zástupca:     PhDr. Marián Bača, riaditeľ

Dňa 18.07.2014 schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Kojatice uznesením č. 25/7/2014 zmluvu o nájme nebytových priestorov za účelom poskytovania sociálnych služieb v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a komunitných služieb s nasledovným textom: Obecné zastupiteľstvo v Kojaticiach

**B/ s c h v a ľ u j e**

- Predložený návrh Zmluvy o nájme nebytových priestorov pre Lipový dom n. o., Petrovany a splnomocňuje starostu obce na jej podpísanie. Návrh Zmluvy je v súlade so zverejneným Zámerom dlhodobého prenájmu nehnuteľnosti, ktorý bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Kojatice dňa 16.06.2014, číslo uznesenia 17/6/2014.

**Článok I.**

**Predmet zmluvy**

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom predmetu nájmu – nehnuteľností v k. ú. Kojatice, zapísaných na LV č. 822.
- 1.2. Predmetom prenájmu je nebytový priestor prístavby kultúrneho domu súpisné číslo 200, číslo parcely 399/8 o výmere 253 m<sup>2</sup>, presná špecifikácia je definovaná v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľná súčasť. List vlastníctva tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
- 1.3. Prenajímateľ dáva priestory v nehnuteľnosti vo vlastníctve obce Kojatice špecifikované v Článku I. do užívania nájomcovi a nájomca ich preberá do užívania.

**Článok II.**

**Účel a doba nájmu**

- 2.1. Nájomca preberá predmet zmluvy do nájmu za účelom jeho využitia ako objektu na poskytovanie sociálnych služieb v dennom stacionári pre seniorov a to najmä pre občanov odkázaných na sociálnu službu, v rozsahu optimálne zohľadňujúcim potreby obyvateľov obce Kojatice na dobu 10 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy s opciou na ďalších 10 rokov.
- 2.2. V zmysle predchádzajúceho bodu sa doba nájmu automaticky predlžuje o 10 rokov, ak nájomca najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím pôvodnej doby nájmu písomné oznámi prenájomcovi, že má záujem na takomto predĺžení doby nájmu.
- 2.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

**Článok III.**

**Nájomné**

- 3.1. Nájomné bolo stanovené dohodou ako nájomné 1,- €/rok a úhradu nákladov spojených s užívaním priestorov štvrťročne.
- 3.2. Nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním priestorov denného stacionára uhrádza nájomca obci vždy do 20. dňa v mesiaci nasledujúceho po príslušnom štvrťroku.

Pod pojem úhrada za služby spojené s užívaním priestorov denného stacionára sa rozumie úhrada nákladov za energie.

#### **Článok IV.**

##### **Povinnosti zmluvných strán**

- 4.1. Nájomca je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do nájmu.
- 4.2. Nájomca je povinný financovať a organizovať prevádzku prenajatých priestorov na vlastné náklady.
- 4.3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly.
- 4.4. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, ak ide o jeho využívanie v súlade s čl. II. bod 2.1. Súhlas prenajímateľa k prenechaniu predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe podľa prvej vety sa považuje za udelený podpísaním tejto zmluvy okrem komerčného podnájmu, v tomto prípade je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
- 4.5. Nájomca je povinný vytvoriť podmienky, aby na predmete nájmu nevznikla škoda a aby nedošlo k ohrozeniu majetku prenajímateľa, zároveň zodpovedá za podnájomcu.
- 4.6. Účtovné odpisy technického zhodnotenia financovaného nájomcom odpisuje počas doby nájmu nájomca. Pri predčasnom ukončení nájmu zo strany prenajímateľa sa investície stanú predmetom dohody zmluvných strán o finančnom vyrovnaní na základe znaleckého posudku o zhodnotení majetku prenajímateľa.
- 4.7. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel užívania, ktorý je zhodný s činnosťou uvedenou v zakladacej listine nájomcu. Nájomca bude poskytovať sociálne služby v súlade so zákonom č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách.
- 4.8. Prenajímateľ je povinný poistiť predmet nájmu počas celej doby trvania nájomného vzťahu. Zároveň zodpovedá a znáša škodu za vzniknuté havárie a poistné udalosti, ktoré vzniknú na predmete nájmu.
- 4.9. Nájomca môže na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu a opravy, avšak tak, aby týmto spôsobom nedochádzalo k znehodnocovaniu a poškodzovaniu majetku prenajímateľa. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu.
- 4.10. Zmluvné strany sa dohodli, že vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy môžu len na základe vzájomného súhlasu.
- 4.11. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, v prípade, že prenajímateľ sa rozhodne prenajatú nehnuteľnosť predať má predkupné právo v prospech nájomcu.

#### **Článok V.**

##### **Skončenie nájmu**

- 5.1. Nájom je dojednaný na dobu 10 rokov s možnosťou opcie uvedenej v čl. II. bod 2.2. tejto zmluvy.
- 5.2. Zmluvný vzťah možno ukončiť:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou v zmysle § 9 zákona 116/1990 Zb.
  - c) odstúpením od zmluvy v zmysle § 679 zákona č. 40/1964 Zb., účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po doručení odstúpenia druhej zmluvne strane.

- 5.3. Výpoveď musí mať písomnú podobu a výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po doručení výpovede.
- 5.4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu ku dňu určenému v písomnej dohode o skončení nájmu. Ak sa nájom končí uplynutím výpovednej doby, je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu v posledný deň výpovednej doby.
- 5.5 Ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi Predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu, aby nájomca uviedol Predmet nájmu do takéhoto stavu.

## **Článok VI.**

### **Záverečné ustanovenia**

- 6.1. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a jej účinnosť nastane dňom nasledujúcom po dni jej zverejnenia.
- 6.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory medzi nimi vzniknuté budú riešiť prednostne mimosúdnou dohodou.
- 6.4. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
- 6.5. Zmluva bola vypracovaná v 4 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva prevezme prenajímateľ a dva nájomca.
- 6.6. Zmluvne strany prehlasujú, že ustanoveniam zmluvy zhodne porozumeli, čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

V ....., dňa: .....

V ....., dňa: .....

**Za prenajímateľa:**

**Za nájomcu:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### **Prílohy:**

- č. 1. situačný nákras,
- č. 2. list vlastníctva.

