

Nájomná zmluva

Prenajímateľ:

Obec Rovné

Sídlo: 067 32 Rovné 154
IČO: 00323 489
DIČ: 2021173781
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko
Číslo účtu: 4251222001/5600
IBAN: SK16 5600 0000 0042 5122 2001
V zastúpení: Ing. Jozef Baláž, (starosta obce)

d'alej len „prenajímateľ“

Nájomca:

VION, n. o.

Sídlo: 066 01 Humenné, Hrnčiarská 3
IČO: 50 274 830
DIČ: 2120295694
Bankové spojenie: UniCredit Banka, Humenné
Číslo účtu: 1288183014/1111
IBAN: SK4811110000001288183014
BIC: UNCRSKBX
Zapísaný: OÚ Prešov, OVVSS-510/2016-NO
V zastúpení: Ing. Pavol Dupaľ, riaditeľ (štatutárny orgán)

d'alej len „nájomca“

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu

Článok I Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom majetku prenajímateľa podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka, a to budova – Materská škola, súpisné číslo 77, na parcele C KN 45/1, pre účely poskytovania sociálnych služieb, v súlade s platnou právnou úpravou v tejto oblasti (miestnosti a chodby podľa dispozičnej situácie budovy), vo výmere 252,59 m².
2. Nájomca vyhlasuje, že je riadne oboznámený s technickým stavom priestorov, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
3. Predmetom zmluvy sú tiež všetky spotrebiče a zariadenie v jednotlivých miestnostiach.
4. Pod prenájomom sa podľa tejto zmluvy rozumie oprávnenie nájomcu po celý čas nájmu držať prenajatý majetok, užívať ho, brať z neho úžitok a nakladať s ním podľa ustanovenia tejto zmluvy.

Článok II Doba prenájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že doba trvania nájmu podľa tejto zmluvy je neurčitá, počnúc dňom 01. 01. 2017 a podpismi obidvoch zmluvných strán.

Článok III

Práva a povinnosti nájomcu

1. Užívať prenajatý majetok pre účely poskytovania sociálnej starostlivosti.
2. Vykonávať správu zvereneného majetku v súlade so zásadami svedomitého riadneho hospodárenia a v súlade s touto zmluvou, a to najmä:
 - prenajatý majetok udržiavať a efektívne užívať
 - zabezpečovať potrebné revízie spojené s prevádzkovaním budovy
 - hradiť náklady s obvyklým užívaním prenajatých priestorov
 - hradiť náklady na vodné a stočné
 - hradiť náklady na elektrickú energiu
 - hradiť náklady na vykurovanie
 - zasielať zálohovú platbu na vyššie uvedené náklady v sume 600,00 Eur/3 mesiace, ktorá mu bude na konci kalendárneho roka vyúčtovaná na základe ročného zúčtovania energii formou preplatkov alebo nedoplatkov. Zálohy sú splatné najneskôr 30. deň 1, 4, 7, 10 mesiaca kalendárneho roka.
 - prenajatý majetok chrániť pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím
 - používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi
 - ohľadom zvereneného majetku viesť účtovnú evidenciu.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania zvereneného majetku bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný si zabezpečiť vývoz, kuchynského, a biologického odpadu, olejov a tukov. Vývoz komunálneho odpadu bude zabezpečovať prenajímateľ, a túto službu bude následne účtovať nájomcovi.
5. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o značnom poškodení prípadne zániku zvereneného majetku.
6. Poistenie zvereneného majetku je na uvážení nájomcu, nakoľko zaň zodpovedá v celom rozsahu nájomnej zmluvy.
7. Nájomca je povinný zamestnať v predmete nájmu aspoň dvoch zamestnancov, ktorí majú trvalé bydlisko v Obci Rovné, ktorí však musia spĺňať všetky potrebné vzdelanostné a odborné kritéria, potrebné pre výkon činností v súlade splatnou právnou úpravou.

Článok IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi všetky doklady a informácie, ktoré sú potrebné k výkonu nájmu dohodnutého v tejto zmluve a v tomto smere bude s nájomcom úzko spolupracovať. A to najmä **„Kolaudačné rozhodnutie o zmene účelu užívania stavby na Denný stacionár“**.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje po celú dobu trvania v zmysle tejto zmluvy zvereny majetok scudziť, nevložiť ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva, nezriadiť na zvereny majetok záložné právo, zabezpečovací prevod práva, vecné bremeno, alebo inú ťarchu, či právo tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, všetko pod sankciou neplatnosti takého úkonu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľ v plnom rozsahu za škodu, ktorú takýmto porušením nájomcovi spôsobil.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a hradiť veľké a generálne opravy. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy, opravy a údržbu, ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Všetky stavebné práce musia byť prevedené so súhlasom príslušných orgánov a v primeranej kvalite. Nájomca zodpovedá, že stavebné práce budú vykonávané podľa podmienok uvedených v tejto zmluve, inak je povinný nahradiť všetku škodu, ktorú tým spôsobil prenajímateľovi alebo tretím osobám.
5. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať počas doby nájmu prehliadku predmetu nájmu ako aj kontrolu dodržiavania zmluvných podmienok. Nájomca je povinný takúto prehliadku umožniť prenajímateľovi ako aj osobám, ktoré určí prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajímateľovi alebo jeho splnomocnenému zástupcovi po predchádzajúcom

- písomnom upozornení a uvedení presného termínu na jeho požiadanie umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržania zmluvných podmienok. Pokiaľ nájomca neposkytne súčinnosť pri vykonaní kontroly dodržiavania podmienok nájmu, hoci mu bol termín kontroly oznámený vopred, má prenajímateľ právo vstupu do predmetu nájmu aj bez účasti nájomcu resp. aj proti jeho vôli. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vstupovať do predmetu nájmu kedykoľvek, ak má dôvodné podozrenie, že na predmete nájmu hrozí vznik škody a to za účelom preverenia si tohto stavu, a za účelom prijatia rozhodnutí na jej predchádzanie či minimalizácie, resp. jej odstránenia.
6. Prenajímateľ neručí za kvalitu, včasnosť a neprerušenosť dodávok služieb od tretích osôb. V prípade, že takáto skutočnosť nastane prenajímateľ za ňu nezodpovedá a nájomca sa z uvedeného titulu nebude domáhať zľavy z nájomného a/alebo náhrady škody.
 7. V prípade akéhokoľvek ukončenia nájmu sa zmluvné strany dohodli a bez výhrad súhlasia s tým, že prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť zhodnotenie predmetu nájmu alebo protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci v zmysle § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V takomto prípade bude nárok nájomcu na zhodnotenie predmetu nájmu alebo protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci v zmysle § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vysporiadaný bezodplatne ku dňu skončenia nájmu.
 8. Nájomca sa zaväzuje, že nepostúpi alebo inak neprevedie či nezaťaží svoje práva a záväzky podľa tejto nájomnej zmluvy či už v časti alebo ako celok na akúkoľvek tretiu osobu.
 9. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a svojich interných predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany ako aj ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na predmet nájmu a jeho užívanie a zodpovedá za ich dodržiavanie v predmete nájmu a súvisiacich priestoroch a pozemkoch, na ktorých nájomca vykonávaná svoju činnosť.

Článok V

Cena nájmu a splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene prenájmu 20 eur/mesačne, bez nákladov na energie.
2. Nájomné je splatné najneskôr 15. deň posledného mesiaca kalendárneho roka.

Článok VI

Ukončenie nájmu

1. Táto zmluva môže zaniknúť výhradne spôsobmi uvedenými v tomto článku.
2. Zmluva zaniká písomnou výpoveďou zmluvných strán.
3. Zmluva môže zaniknúť písomnou výpoveďou zmluvných strán, a to výhradne z dôvodov určených touto zmluvou.
4. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať, ak:
 - nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušuje svoje povinnosti najmä poškodzuje a znehodnocuje majetok a nájomca nevykoná vhodné opatrenia do 30 dní odo dňa doručenia písomného upozornenia zo strany prenajímateľa,
 - nájomca užíva zverený majetok v rozpore s touto zmluvou aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa a do 30 dní odo dňa doručenia písomného upozornenia nevykoná vhodné opatrenia.
 - nájomca nesplní alebo nespĺňa kumulatívne podmienky uvedené v čl. III, ods. 8 tejto zmluvy a do 30 dní odo dňa doručenia písomného upozornenia nevykoná nápravu.
 - Jednostrannou výpoveďou, výpovedná lehota je vždy k poslednému dňu kalendárneho roka, v ktorom bola výpoveď doručená.
5. Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak:
 - stratí oprávnenia na poskytovanie sociálnej starostlivosti.
 - spravovaný majetok, alebo jeho podstatná časť sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilá na dohodnuté užívanie.
6. Zmluva môže byť ukončená aj vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán.
7. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

8. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet prenájmu najneskôr 30. deň po uplynutí výpovednej lehoty, respektíve skončení nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví odovzdávajúci a preberací protokol.
9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny, ktoré boli priebežne odsúhlasené zmluvnými stranami, respektíve vykonané v zmysle tejto zmluvy.

Článok VII Spoločné ustanovenia


1. Všetky oznámenia a ďalšie úkony právnych úkonov, ktoré majú byť podľa tejto zmluvy, alebo príslušných právnych predpisov urobené písomne, alebo budú urobené písomne, sa budú doručovať druhej zmluvnej strane osobne, alebo doporučenou poštou na poslednú známu adresu sídla tejto zmluvnej strany. Zmluvné strany sa dohodli, že ak adresát odmietne prevziať zásielku, alebo ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená platí, že zásielka bola doručená na druhý deň po jej odoslaní.
2. Akékoľvek spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo s ňou súvisiace, sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou oboch zmluvných strán. V prípade, že nedôjde k dohode zmluvných strán o riešení sporu, spor rieši vecne miestne príslušný súd v Slovenskej republike.
3. Neuplatnenie akéhokoľvek práva, alebo jeho omeškania pri jeho uplatnení nepredstavuje zrieknutie sa takéhoto práva. Akékoľvek zrieknutie sa práva nebude účinné, pokiaľ nebude doložené písomne. Zrieknutie sa určitého práva nepredstavuje zrieknutie sa akéhokoľvek ďalšieho práva z tejto zmluvy.

Článok VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
2. Ak sa niektoré ustanovenia tejto zmluvy stane neplatným či neúčinným, Nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do doby dosiahnutia dohody medzi zmluvnými stranami zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
3. Táto zmluva je záväzná aj pre všetkých právnych nástupcov zmluvných strán a pre všetky osoby, na ktoré boli práva alebo povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy predvedené, a to či už na základe zákona alebo zmluvne.
4. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch obsahovo zhodných rovnopisoch s platnosťou originálu. Každá zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise tejto zmluvy.
6. Oprávnení zástupcovia zmluvných strán si túto zmluvu prečítali a vyhlasujú, že nebola uzatvorená v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju bez výhrad vlastnoručne podpisujú.

V Rovnom dňa 19. 09. 2016

Obec Rovné
067 32 Rovné 154
IČO:00323483
DIČ:2021173781


Prenajímateľ

VION, N.O.
066 01 Humenné, Hrnčiarská 3
IČO: 50 744 830


Nájomca