

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov č. 4/2018
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a § 663 až § 684 a § 723 Občianskeho zákonníka

uzatvorená medzi zmluvnými stranami :

Prenajíateľ: Obec Orlov
sídlo: 065 43 Orlov 119
IČO: 00330108
DIČ: 2020698757

zast. starostom : JUDr. Petrom Timočkom
Bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Stará Ľubovňa
Číslo účtu : SK80 0200 0000 0000 1252 4602

a

Nájomca: SOCIO FAMILY, n.o.
sídlo: Levočská 1675/3A, 064 01 Stará Ľubovňa
IČO: 37886843
DIČ:
IČ DPH:

zast. riaditeľom: PaeDr. PhDr. Milanom Bukom
Bankové spojenie:
Číslo účtu :

ktorí po prehlásení že sú spôsobilí na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená uzavreli túto zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov:

Čl. I
Vyhlásenie prenajíateľa

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov vo výlučnom vlastníctve prenajíateľa. Predmet nájmu je určený v čl. II, ods. 1.) tejto zmluvy.

Čl. II
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, k. ú. Orlov na liste vlastníctva:
a) LV č. 919 - budova Polyfunkčného objektu so súpisným číslom 360, postavená na KN – C parc. č. 227/2, Zastavané plochy a nádvoría

b) Pozemok parc. č. KN-C 227/2 Zastavané plochy a nádvoría s výmerou 323 m²

2. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nebytové priestory uvedené v čl. II, ods. 1 tejto zmluvy nájomcovi do dočasného užívania s účinnosťou odo dňa 01.06.2018 ako dňa vzniku nájomného vzťahu k predmetu nájmu tak ako je určený v čl. II, ods. 1.) tejto zmluvy na dobu 10 rokov odo dňa vzniku nájmu, za účelom prevádzkovania zariadenia opatrovateľskej služby.

Čl. III Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje, že bude po dobu účinnosti tejto zmluvy platiť za užívanie nebytových priestorov podľa čl. II, ods.1.) tejto zmluvy dohodnuté nájomné a užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel.

Čl. IV Výška a splatnosť nájomného

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách na odplate za užívanie priestorov predmetu nájmu, ktorého suma bola dohodnutá vo výške 4000 € ročne, uhradená k 30.11. bežného kalendárneho roku.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať elektrickú energiu, vodné - stočné na vlastné náklady na základe vlastného zmluvného vzťahu s dodávateľom tejto služby. Prenajímateľ svojím podpisom na tejto zmluve dáva nájomcovi svoj súhlas na uzatvorenie zmluvy o dodávke elektrickej energie a dodávke vody a zároveň sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť pri uzatváraní tejto zmluvy.

Čl. V. Pravidlá technického zhodnotenia predmetu nájmu a započítania nájomného

1. Nájomca môže začať s vykonávaním technického zhodnotenia predmetu nájmu (*dalej aj len „investícia“*) po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

2. Úhradu akýchkoľvek nákladov spojených s realizáciou investícií v predmete nájmu môže nájomca od prenajímateľa požadovať len ak sa k tomu prenajímateľ zaviazal v písomnom dodatku k tejto zmluve a za podmienok v dodatku dojednaných.

3. Ak nájomca vykonal investície v predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po ukončení nájmu uviesť priestory do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne písomne inak.

4. Súhlas s vykonaním investícií vydáva prenajímateľ na základe písomnej žiadosti nájomcu.

5. Žiadosť musí obsahovať zdôvodnenie stavebných úprav, rozsah stavebných úprav vyjadrený podrobnou špecifikáciou, výkazom výmer, rozpočtom a fotodokumentáciou pôvodného stavu. Uvedené platí pre jednoduché stavebné úpravy, ako úpravy povrchov, výmenu výplní otvorov, zariaďovacích predmetov, jednoduché rekonštrukcie elektroinštalácie, rozvodov vody, kanalizácie, vykurovania.

6. V prípade, že sa jedná o zložitejšie stavebné úpravy alebo dispozičné zmeny predmetu nájmu, zásahy do nosných konštrukcií, zmeny vonkajšieho vzhľadu, je nutné doložiť k žiadosti projektovú dokumentáciu, rozpočet, v prípade zásahu do nosných konštrukcií aj statický posudok.

7. Pred začatím prác je nájomca povinný predložiť doklady v zmysle zákona č.50/1975 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v z. n. p., čiže stavebné povolenie alebo ohlásenie drobnej stavby alebo stavebných úprav.

8. Výdavky na investície nájomca uhrádza z vlastných zdrojov.

9. Nájomca za účelom započítania nákladov vynaložených na investície preukazuje ich výšku a druh podľa povahy veci a spôsobu obstarania najmä účtovnými dokladmi

(§ 10 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v z. n. p.) a inými dokladmi, a to najmä:

- Zápis (protokol) o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom nájomcovi s podrobným popisom technického stavu pred vykonaním investícií, v ktorom sa uvedú všetky dôležité údaje potrebné pre prevádzku (napr. odpočty meračov, kľúče, určený komunikačný priestor, vady na majetku, revízne správy a pod.);

- Projektová dokumentácia, vrátane rozpočtu stavebných prác, podľa ktorej nájomca prispôsobí predmet nájmu účelu nájmu;

- Faktúra so súpsmi vykonaných prác alebo s dodacími listami, dodávateľské faktúry vystavené na nájomcu, doložené dokladom o úhrade (napr. výpis z účtu v peňažnom ústave)-daňové doklady;

- Odborné prehliadky vybraných technických zariadení;

- Protokol o odovzdaní a prevzatí diela (vykonaných investícií v predmete nájmu).

- Doklad (potvrdenie) daňového úradu, že nájomca je platiteľom DPH - v prípade zápočtu, že nájomca:

-je platiteľom DPH -hodnota zápočtu je bez DPH

-nie je platiteľom DPH -hodnota zápočtu je s DPH

- Znalecký posudok k určeniu nákladov na vykonané investície, a to v prípade, ak:

- nájomca z objektívnych dôvodov nie je schopný zabezpečiť doklady podľa vyššie uvedeného popisu tejto zmluvy, alebo

- v prípade, že investície boli vytvorené vlastnou činnosťou nájomcu.

10. Po úplnom vykonaní investícií v hodnote nájmu si prenajímateľ a nájomca vystavia „Protokol o odovzdaní a prevzatí technického zhodnotenia“ spolu s konečným vyúčtovaním investícií a písomnou „Dohodou o započítaní technického zhodnotenia s nájomným“ .

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.

2. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vzniknú na predmete nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu, údržbu, prevádzkyschopnosť a starostlivosť o predmet nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť poverenej osobe prenajímateľom prístup do predmetu nájmu užívaného nájomcom za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu. V prípade živelnej pohromy, prípadne bezprostredného ohrozenia života, zdravia alebo svojho majetku, má Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu. O takomto vstupe je však povinný Nájomcu bezodkladne informovať.
6. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarimi, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.
7. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.
9. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.
10. Pri skončení nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na opravy, úpravy, doplnenie vonkajšieho a vnútorného vybavenia hradí zo svojho nájmu. Nájomca môže vykonať zmeny na predmete nájmu len so súhlasom prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje, že úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu nebude žiadať pri ukončení nájmu ich úhradu od prenajímateľa.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca zabezpečí ochranu majetku prenechaného na dočasné užívanie. Ďalej zabezpečí, aby jeho zamestnanci dodržiavali bezpečnostné predpisy, preventívne požiaro-ochranné predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Zb. a vyhlášky č. 121/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o požiarnej ochrane v oblasti prevencie v znení neskorších predpisov.
2. Nájomný pomer založený touto zmluvou je možné ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán alebo podľa § 9 zákona 116/1990 Z.z. .
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v posledný deň trvania nájmu.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca má predkupné právo na celú nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu, pre prípad, že by prenajímateľ predával túto nehnuteľnosť v čase trvania nájomného vzťahu. Nájomca si môže uplatniť toto predkupné právo v lehote 60 dní počítaných odo dňa písomného vyzvania na

uplatnenie si tohto predkupného práva zo strany prenajímateľa. Právo na uplatnenie predkupného práva platí len po dobu 1 roka od uzatvorenia tejto zmluvy.

5. Zmeny tejto zmluvy sú platné a účinné, ak sa na nich zmluvné strany písomne dohodnú.

6. Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.

8. Obecné zastupiteľstvo obce Orlov uznesením č. 161 zo dňa 30.05.2018 schválilo túto zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu osobitného zreteľa, ktorým je efektívne a účelné využitie doteraz nevyužívanej budovy.

9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

10. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom zmluvy súhlasia, túto uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Orlove, dňa 31. mája 2018

Prenajímateľ

Nájomca