

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A POZEMKOV

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi:

PRENAJÍMATEL: Obec MICHALOK

Michalok 62, 094 23 Michalok

IČO: 00332577

Zastúpená: **Vierou M i h o č o v o u**

starostkou obce

Bankové spojenie:

(ďalej len „prenajímateľ“)

NÁJOMCA: Strieborný domov, n.o.

Medzianky 41,094 31 Medzianky

IČO: 50663691

Zastúpená: **Jana Kráľová**

riaditeľom neziskovej organizácie

Bankové spojenie:

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

PREDMET NÁJMU

1/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 237, vedenom Okresným úradom Vranov nad Topľou, odborom katastrálnym, Okres: Vranov nad Topľou, Obec: MICHALOK, Katastrálne územie: Michalok a to:

- **stavba:** Budova súpisné číslo 23, postavená na pozemku C KN parcelné číslo 161

- **pozemkov:** - pozemok C KN parcelné číslo 161, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1559 m²

- pozemok E KN parcelné číslo 136/8, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 279 m²

pod B1 v podiele 1/1, bez tiarch a záväzkov v časti C.

2/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 675, vedenom Okresným úradom Vranov nad Topľou, odborom katastrálnym, Okres: Vranov nad Topľou, Obec: MICHALOK, Katastrálne územie: Michalok a to:

- **pozemku:** - pozemok E KN parcelné číslo 1070/2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 22255 m²

pod B1 v podiele 1/1, bez tiarch a záväzkov v časti C.

2/ Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti - stavbe špecifikovanej v bode 1/ tohto článku o výmere 506 m², pozemky špecifikované v bode 1 a v bode 2 tohto článku a most cez potok Čičavka postavený na pozemku E KN parcelné číslo 1070/2 (ďalej len „predmet nájmu“) do odplatného užívania za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje, že bude platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné a predmet nájmu zrekonštruuje na

vlastné náklady pre účely poskytovania sociálnych služieb, Domu dôchodcov pre obyvateľov prenajímateľa a okolitých obcí.

3/ Zámer obce prenajať majetok obce v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bol schválený na zasadnutí Obecného zastupiteľstva Obce Michalok dňa 24.11.2016 uznesením č. 30/2016 a zverejnený dňa 25.11.2016

4/ Nájom majetku obce v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je poskytovanie sociálnych služieb, domu dôchodcov pre obyvateľov prenajímateľa, nájomcovi za doleuvedených podmienok schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Michalok na zasadnutí Obecného zastupiteľstva dňa 29.11.2016 uznesením č. 39/2016

Článok II. **ÚČEL NÁJMU**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania za účelom poskytovania sociálnych služieb - prevádzkovania domova dôchodcov.

Článok III. **DOBA NÁJMU**

Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 02.01.2017, minimálne na dobu 20 rokov.

Článok IV. **NÁJOMNÉ**

1/ Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo z dôvodov hodných osobitného zreteľa zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 1 EUR/m² zastavanej plochy, čo činí 506,00 EUR ročne (slovom: päťstošesť eur) ročne.

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomiteľovi nájomné vo výške uvedenej v bode 1 tohto článku 1-krát ročne, vždy k 31. decembru kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej prenájomiteľom na účet prenájomiteľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

3/ Nájomné uvedené v bode 1/ tohto článku nezahŕňa cenu za služby spojené s nájomom nebytových priestorov.

4/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude cenu za služby spojené s nájomom nebytových priestorov (elektrická energia, plyn, vodné, stočné, komunálny odpad a iné) platiť samostatne jednotlivým dodávateľom energií podľa skutočného odberu zisteného z meračov nájomcu na základe faktúr vystavených nájomcovi dodávateľmi energií.

5/ Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu po vzniku nájmu zabezpečí na vlastné náklady zápis zmeny odberateľa energií z prenájomiteľa na nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade potreby poskytne nájomcovi v súvislosti so zmenou odberateľa energií potrebnú súčinnosť.

Článok V.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1/ Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi do užívania predmet nájmu v deň vzniku nájomného vzťahu, t. j. dňa 02.01.2017 v stave, v akom sa predmet nájmu nachádza a nájomca sa zaväzuje prevziať bez akýchkoľvek výhrad predmet nájmu v stave, v akom sa predmet nájmu nachádza. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví odovzdávací a preberací protokol.

2/ Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu zrekonštruuje na vlastné náklady pre účely poskytovania sociálnych služieb, Domu dôchodcov pre obyvateľov prenajímateľa a okolitých obcí.

3/ Nájomca sa zaväzuje, že v súlade s touto zmluvou bude dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, ktoré sa týkajú ochrany životného prostredia, protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj príslušné technické normy a bude sa riadiť aktami orgánov štátnej správy alebo samosprávy, ktoré sa týkajú užívania predmetu nájmu.

4/ Nájomca je povinný kedykoľvek počas trvania tejto zmluvy umožniť prenajímateľovi alebo osobám splnomocneným prenajímateľom vstup na predmet nájmu za účelom kontroly plnenia podmienok dohodnutých v tejto zmluve alebo zistenia stavu predmetu nájmu.

5/ Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu tretím osobám do podnájmu.

6/ Nájomca je oprávnený vykonať na predmete nájmu zmeny, stavebné úpravy, len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na základe stavebného povolenia, na vlastné náklady a len na základe príslušných stavebných podkladov a schválenej projektovej dokumentácie.

7/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá po ukončení nájmu voči prenajímateľovi nárok na úhradu nákladov spojených s vykonanými zmenami na predmete nájmu.

8/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu od prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu z dôvodu, že toto zvýšenie hodnoty predmetu nájmu bolo zohľadnené pri dohode o výške nájomného.

9/ Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti súvisiace s touto zmluvou o nájme nebytových priestorov si budú zasielať na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na tú adresu, ktorú zmluvná strana oznámi druhej zmluvnej strane doporučenou zásielkou počas doby nájmu. V prípade, že ktorákoľvek zo zmluvných strán riadne zaslanú zásielku z akéhokoľvek dôvodu nepreberie alebo si ju v odbernej lehote nevyzdvihne a zásielka sa vráti odosielateľovi ako neprevzatá alebo nevyzdvihnutá v odbernej lehote, platí, že zásielka bola riadne doručená druhej zmluvnej strane na druhý deň po jej odoslaní.

10/ Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že nájomca nezačne s rekonštrukciou predmetu nájmu najneskôr do 31.12.2018, majú obidve zmluvné strany právo od zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy je účinné momentom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

11/ Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby na predmete nájmu bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce susedným a ostatným vlastníkom nehnuteľností v obci Michalok nerušený výkon ich práv.

12/ Nájomca sa zaväzuje, že všetky závady a škody na predmete nájmu, ktoré spôsobí sám alebo ich

spôsobia jeho klienti alebo osoby zdržiavajúce sa na predmete nájmu, či už so súhlasom alebo bez súhlasu nájomcu, uhradí prenajímateľovi v plnej výške. Ak tak nájomca neurobí v lehote uvedenej prenajímateľom vo výzve na náhradu škody, je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody a závadý odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu nákladov v plnej výške.

13/ Nájomca sa zaväzuje, že si bez zbytočného odkladu po vzniku nájmu zabezpečí poistenie predmetu nájmu. O tejto skutočnosti nájomca upovedomí prenajímateľa najneskôr do 30 dní odo dňa vzniku poistného vzťahu predložením fotokópie poistnej zmluvy.

Článok VI. **SKONČENIE NÁJMU**

1/ Táto zmluva zaniká dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu.

2/ Výpovedná lehota je tri roky a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3/ Po skončení nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a vypratý predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví odovzdávací a preberací protokol.

Článok VII. **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1/ Táto zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (§ 47a ods. 1 Obč. zák.)

2/ Právne vzťahy, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

3/ Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať iba vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve.

4/ Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) originálnych rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

5/ Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, že zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bez omylu, pričom prejavy vôle zmluvných strán sú zrozumiteľné a určité, na znak čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Michalke, dňa 31. 12. 2016

Prenajímateľ:

Viera Mihočová
starostka obce



Nájomca:

Jana Kráľová
riaditeľ neziskovej organizácie