

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

Zmluvné strany

Prenajíateľ : Obec Ľubovec
Sídlo: Ľubovec č. 103, 082 42 Ľubovec
IČO: 00327395
Bankové spojenie: VUB Prešov
Štatutárny zástupca: Mgr. Jozefína Štofánová – starostka obce

Nájomca: POKOJNÁ JESEŇ, n.o.
Sídlo: Kendice č. 52, 082 01 Kendice
IČO : 45 747 636
Štatutárny zástupca: PhDr Miroslava Kočišková, štatutár

Dňa 20.07.2020 schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Ľubovec uznesením č. 129/20/2020 zmluvu o nájme nebytových priestorov za účelom poskytovania sociálnych služieb v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov s nasledovným textom:

Článok I.
Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom predmetu nájmu – nehnuteľnosti – stavby so súpisným číslom 33 v k. ú. Ľubovec, stojacej na parcele č. 5, zapísanej na LV č. 324.
- 1.2. Predmetom prenájmu je nebytový priestor o výmere 63,5 m², 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. Prenajíateľ dáva priestory v nehnuteľnosti vo vlastníctve obce Ľubovec 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 zohľadňujúcom potreby obyvateľov obce Ľubovec 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 písomne oznámi prenajíateľovi, 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 6 Eur/m²/ročne, čo činí 381 Eur/ročne a úhradu nákladov spojených s užívaním priestorov vo výške 650 Eur/ročne od 01.01.2020.
- 3.2. Nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním priestorov denného stacionára uhrádza nájomca obci štvrtročne vždy do 20. dňa v mesiaci nasledujúceho po príslušnom štvrtroku.
Pod pojem úhrada za služby spojené s užívaním priestorov denného stacionára sa rozumie úhrada nákladov za energie, a to
 - paušálny poplatok za vykurovanie /plyn/ = 500 Eur/ročne,
 - paušálny poplatok za elektrickú energiu = 100 Eur/ročne,
 - paušálny poplatok za vodné a stočné = 50 Eur/ročne.Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo upraviť paušálne poplatky spojené s užívaním priestorov pri zmene cien energií a vody resp. pri zvýšenej spotrebe.

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. 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 Lubovci, dňa 28.08.2020

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Jozefína Štofánová

PhDr. Miroslava Kočiškova