

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Meno: OBEC Nižná Sitnica
IČO: 00332585
Sídlo: Nižná Sitnica 105, PSČ: 094 07
DIC: 2020630238
zastúpená Ing. Stanislavom Rakárom, starostom

a

Nájomca:

Názov: Pokojný život, n.o.,
Sídlo: Študentská 2048/41, 06901 Snina,
IČO: 51115301
zastúpený Bc. Vierou Peľovou, riaditeľkou

I.

Predmet zmluvy, účel a doba nájmu

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte – budove súpisné číslo 24 (Prevádzkareň materskej školy a denného stacionára), ktorá je postavená na pozemku parc. č. 3/1, parcela registra „C“, o výmere 2578 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „**Budova**“) nachádzajúca sa na adrese Nižná Sitnica 24, 094 07 Nová Sitnica, v katastrálnom území Nižná Sitnica, obci Nižná Sitnica, okrese Humenné, zapísaná na liste vlastníctva č. 167.
2. V Budove sa okrem iného nachádzajú nasledovné nebytové priestory o celkovej výmere 351,68 m², ktoré sú spôsobilé k dohodnutému účelu užívania (ďalej len „**Nebytové priestory**“ alebo „**Predmet nájmu**“):

Miestnosti:	Výmera		
Závetrie	14,58 m ²	Izba	18,0 m ²
Zádverie	3,3 m ²	Izba	13,7 m ²
Chodba	12,3 m ²	Zádverie	1,5 m ²
Šatňa detí	8,3 m ²	Kúpeľňa + WC	4,4 m ²
WC + umýváreň	5,4 m ²	Chodba	8,1 m ²
Šatňa	2,6 m ²	Predsieň WC Ženy	3,4 m ²
Miest. detí	34,3 m ²	WC Ženy	3,1 m ²
Kuchyňa	18,4 m ²	Predsieň WC Muži	4,2 m ²
Hala + šatňa	56,4 m ²	WC Muži	5,8 m ²
Spoločenská miestnosť	28,7 m ²	WC Zamestnanci	3,0 m ²
Spoločenská miestnosť	56,7 m ²	Upratovacka	1,6 m ²
Kotolňa	12,7 m ²	Závetrie, Rampa	9,7 m ²
Chodba	3,2 m ²		
Šatňa zamestnanci	2,0 m ²		
Chodba	2,9 m ²		
Čajová kuchyňa	11,4 m ²		
Predsieň	2,0 m ²		

3. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy a za podmienok v nej stanovených prenajíma nájomcovi Nebytové priestory v stave spôsobilom k nižšie uvedenému účelu a nájomca Nebytové priestory do svojho nájmu prijíma, zaväzuje sa ich užívať v súlade s touto zmluvou a za ich užívanie, resp. nájom, platiť prenájomcovi ďalej dohodnuté nájomné.

Účel a doba nájmu

4. Nájomca je oprávnený v Nebytových priestoroch vykonávať činnosti za účelom podnikania, resp. neziskovej činnosti podľa predmetu jeho obchodnej, resp. neziskovej činnosti. Účelom nájmu Nebytových priestorov je najmä prevádzkovanie denného stacionára podľa zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách.
5. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, začína plynúť dňom **01.01.2021**.
6. Prenajímateľ a nájomca podpisom tejto zmluvy zjednávajú, že nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí, ak nie je v tejto zmluve stanovené inak, len:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu určenému v písomnej dohode,
 - b) výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, za podmienok stanovených v tejto zmluve,
 - c) odstúpením prenájomcu od zmluvy:
 - z dôvodu závažného porušenia ustanovení tejto zmluvy, resp. právnych predpisov týkajúcich sa Nebytových priestorov.
 - ak nájomca stratí spôsobilosť na prevádzkovanie podnikateľskej, resp. neziskovej činnosti.
 - d) odstúpením nájomcu od zmluvy:
 - v prípade ak stratí spôsobilosť k činnosti, pre ktorú bol Predmet nájmu určený, čím sa myslí najmä zrušenie a výmaz nájomcu z registra neziskových organizácií,
 - v prípade, že sa Nebytové priestory stanú nespôsobilé k dohodnutému účelu užívania, najmä (nie však výlučne) z dôvodu prerušenia dodávok vody, tepla či elektrickej energie alebo z iného závažného dôvodu či stavebnotechnického dôvodu ako napr. zatekanie do Nebytových priestorov, nemožnosť dostatočného vykúrenia Nebytových priestorov apod.,
 - v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy, resp. príslušných právnych predpisov týkajúcich sa nájomného vzťahu, resp. Nebytových priestorov.
7. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu písomne z akéhokoľvek dôvodu. Vypovedná doba v takom prípade činí 5 rokov, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Táto dohoda musí mať písomnú formu.
8. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu písomne z akéhokoľvek dôvodu. Vypovedná doba v takom prípade činí 3 mesiace, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Táto dohoda musí mať písomnú formu.
9. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a odôvodnené a doručené druhej strane osobne a/lebo doporučeným dopisom, inak je neplatná.
10. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný Nebytové priestory uvoľniť ku dňu určenému v dohode o skončení nájmu, k poslednému dňu výpovednej lehoty, resp. ku dňu odstúpenia od nájmovej zmluvy, pokiaľ nie je zmluvnými stranami písomne dohodnutý iný deň, a uvoľnené priestory odovzdať prenájomcovi v stave v akom ich prevzal, nehladiac na bežné opotrebenie pri bežnom užívaní a na vady, ktoré je povinný odstrániť prenájomca. V prípade zlepšenia úžitkovej hodnoty Nebytových priestorov stavebnými úpravami, ktoré nájomca vykonal v Nebytových priestoroch alebo vnesením prísľušenstva do Nebytových priestorov, v súlade

s touto zmluvou, sa prenajímateľ s nájomcom po skončení nájmu vyrovná podľa miery zhodnotenia Nebytových priestorov.

II.

Výška nájomného a spôsob jeho úhrady

1. Nájomné za nájom Predmetu nájmu, je na základe vzájomnej dohody zmluvných strán určené celkom vo výške **1 €, (slovom: jedno euro)** za 1 (jeden) rok, vrátane energii (elektrina, voda, teplá voda, dodávky tepla, odpad).
2. Nájomné je splatné v ročných splátkach, vždy do 1. júna aktuálneho roka, v ktorom je nájomné splatné. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné na účet prenajímateľa č.: **SK75 5600 0000 0042 5731 7001** alebo prostredníctvom pokladne Obecného úradu prenajímateľa.
3. Zmluvné strany zhodne potvrdzujú, že uvedená výška nájomného je primeraná a adekvátne a nezakladá v právach a povinnostiach zmluvných strán zvlášť hrubý nepomer, a to s ohľadom na záväzok nájomcu poskytovať v obci Nižná Sitnica všeobecne prospešné služby - sociálne služby (denný stacionár) na riešenie nepriaznivej sociálnej situácie fyzických osôb, ktoré dovŕšili dôchodkový vek. Zmluvné strany vylučujú akékoľvek zvyšovanie nájomného.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady bežnú údržbu a bežné opravy tak, aby týmto spôsobom nedochádzalo k znehodnocovaniu majetku. Rovnako sa nájomca zaväzuje samostatne zabezpečovať v prenajatých priestoroch čistotu a poriadok, ako aj v priestoroch príslušných predmetu nájmu v rozsahu 1m.
2. Nájomca nemôže bez písomného súhlasu prenajímateľa prenajímať, resp. dať do podnájmu predmet nájmu alebo jeho časť.
3. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré zavinene spôsobí na prenajatom majetku. Škodu odstráni uvedením do pôvodného stavu, ak sa strany nedohodnú inak. Nájomca je povinný vznik škody okamžite nahlásiť prenajímateľovi.
4. Nájomca ďalej zodpovedá v prenajatých priestoroch v plnom rozsahu za dodržanie predpisov bezpečnosti práce, za požiaru ochranu a dodržanie požiarnych a hygienických predpisov v zmysle ust. § 11 vyhl. SBÚ č. 21/1989 Zb., vyhl. č. 29/1989 Zb. a vyhl. č. 50/1989 Zb., resp. iných predpisov vzťahujúcich sa k veci. Za týmto účelom umožní nájomca prenajímateľovi po predchádzajúcej výzve, vstup do prenajatých priestorov. V opačnom prípade, nájomca v celom rozsahu zodpovedá za prípadné vzniknuté škody.
5. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu počínať si tak, aby svojim konaním neprimeraným spôsobom nerušil ostatných nájomcov, nekonal v rozpore so záujmami prenajímateľa.
6. Nájomca môže prenajaté priestory označiť svojim obchodným menom ako aj reklamnými a propagačnými tabulami. V prípade skončenia nájmu, musia byť reklamné a propagačné tabule odstránené najneskôr ku dnu skončenia nájmu.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poistenie nehnuteľnosti na vlastné náklady. Poistenie zariadenia v prenajatom priestore znáša nájomca sám, s tým, že zároveň samostatne zodpovedá za majetok, tovar a všetky veci, ktoré využíva pri svojom podnikaní a ktorý so súhlasom prenajímateľa, umiestnil v prenajatých priestoroch.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi Nebytové priestory v stave spôsobilom k užívaniu k dohodnutému účelu a Nebytové priestory udržiavať v takom stave, aby mohli slúžiť k tomuto

účelu a súčasne zaistiť nájomcovi nerušené užívanie Nebytových priestorov po celú dobu nájmu. Ustanovenia § 673 a 674 občianskeho zákonníka sa použijú primerane.

9. Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu zaistíuje prenajímateľ, a to najmä (nie však výlučne) dodávky vody, tepla a elektriny.

IV.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, vzťahujú sa na tento zmluvný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
2. Akékoľvek zmeny zmluvy možno urobiť formou obojstranného písomného dodatku.
3. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
4. Prenajímateľ vyhlasuje a potvrdzuje, že z hľadiska platnosti právnych úkonov Obce Nižná Sitnica boli splnené všetky zákonné podmienky pre dispozíciu s Predmetom nájmu podľa podmienok stanovených v tejto zmluve.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé uzavrieť túto zmluvu, že obsahu zmluvy rozumejú a že zmluva bola uzavretá po vzájomnom prejednaní ich slobodnej vôle, určite a vážne.
6. Podpísaním tejto zmluvy, dochádza na základe vzájomnej dohody zmluvných strán k ukončeniu akýchkoľvek predchádzajúcich nájomných vzťahov k Predmetu nájmu, medzi vlastníkom nehnuteľnosti a nájomcom.

V Nižnej Sitnici dňa 03.08.2020

V Nižnej Sitnici dňa 03.08.2020

[Redacted signature area]

Prenajímateľ

[Redacted signature area]

Nájomca

Pokojný život, n.o.
Študentská 2048/41
069 01 Snina
ICO:51115301, DIČ: 2120588492

