

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle §3 zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Ubľa**
Sídlo: 067 73 Ubľa č. 368
Štatutárny orgán: Mgr. Nadežda Sirková, starostka obce
Bankové spojenie: VUB Banka a.s. Slovensko
Číslo účtu: SK1102000000000031722532
IČO: 00323675
DIČ: 2020794732

d'alej len prenájomca

Nájomca:

Názov: **KOSMATEC nezisková organizácia, n.o.**
Sídlo: **067 73 Ubľa č. 368**
Štatutárny orgán: **Mária Kaľuchová, riaditeľka**
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 8248290001/5600
IČO: 45747393
DIČ: 2120110685

d'alej len nájomca

po vyhlásení, že sú spôsobilí na právne úkony a že tento právny úkon robia slobodne, zrozumiteľne, určito, vážne a v predpísanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená dňa 07.07.2017 uzatvárajú túto nájomnú zmluvu

Článok II. Predmet a účel nájmu

2.1 Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti jednopodlažnej budovy Základnej školy s materskou školou Ubľa č. 120, nachádzajúcej sa na parcele CKN 429/9 identifikovanej ako zastavané plochy a nádvoria, zapísané na LV č. 505, nachádzajúcej sa v k.ú. Ubľa v súlade so „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Ubľa“ v platnom znení a v súlade so zákonom 138/1999 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších zmien prenecháva do užívania za odplatu nebytové priestory o celkovej výmere zastavaná plocha 297,85 m², úžitková plocha 242,08 m² a príslušný pozemok k budove nachádzajúci sa na parcele CKN 429/5 o výmere 1980 m², nachádzajúci sa v k.ú. Ubľa pre účely poskytovania zdravotnej a sociálnej pomoci.

2.2 Vyššie uvedené nebytové priestory bude nájomca využívať za účelom zriadenia

Zariadenia sociálnych služieb v Ubli rodinného typu so zriadením zariadenia pre seniorov a špecializovaného zariadenia.

2.3 Pod prenájmom podľa tejto zmluvy sa rozumie oprávnenie nájomcu po celý čas nájmu prenajatý majetok držať, užívať ho, brať z neho úžitok a nakladať s ním podľa ustanovenia tejto zmluvy.

2.4 Pri uzatvorení tejto nájomnej zmluvy sa uplatnil dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorým bolo zohľadnené to, že zriadenie Zariadenia sociálnych služieb rodinného typu so zameraním na zariadenie pre seniorov a špecializované zariadenie zabezpečí v obci Ubľa starostlivosť o občanov s ťažkým zdravotným postihnutím a občanov odkázaných na nepretržitú dennú starostlivosť.

2.5 Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.

2.6 Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 2.1 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.

2.7 Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájmom spojené:

- dodávka elektriny
- dodávka tepla
- dodávka vody
- vývoz komunálneho odpadu
- vývoz triedeného odpadu

Článok III. Doba nájmu

2.8 Zmluvné strany sa dohodli, že čas trvania nájmu podľa tejto zmluvy je 50 rokov (päťdesiat) rokov, pričom nájom začína **od 01.01.2018** na dobu 50 rokov.

2.9 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má v prípade zámeru obce Ubľa v budúcnosti predať predmet zmluvy predkupné právo na odkúpenie predmetu nájmu. Podstatné náležitosti sú dohodnuté v čl. IV. Zmluvy „Dohoda o zriadení predkupného práva“.

2.10 Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú obidve strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávajúci protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Článok IV. Dohoda o zriadení predkupného práva

1. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení predkupného práva s týmto obsahom:

V prípade ak prenajímateľ Obec Ubľa sa v budúcnosti rozhodne odpredať predmet nájmu a to nehnuteľnosť budovu s.č. 120 postavenú na parcele CKN 429/9 ako aj prenajatého pozemku nachádzajúceho sa na parcele CKN 429/5 o výmere 1980 m², zapísaných na LV č. 536 v k.ú.

Ubl'a tieto prednostne písomne ponúknuť v prvom rade na predaj nájomcovi KOSMATEC neziskovej organizácii, 067 73 Ubl'a č. 368.

2. Oprávnená osoba (nájomca) je povinná v lehote do 30 dní od prevzatia ponuky v prípade predaja predmetu nájmu písomne oznámiť prenajímateľovi, či predkupné právo využíva alebo nie.

3. Kúpna cena v prípade prevodu nehnuteľnosti sa uskutoční na základe znaleckého posudku spracovaného k dátumu odovzdania nehnuteľnosti, t.j. v relácii cien k dátumu prevodu nehnuteľnosti.

4. Zmluvné strany v prípade predaja prenajatých nehnuteľností uzavru kúpnu zmluvu do 3 mesiacov po písomnom oznámení nájomcu, že predkupné právo využíva a vypracovaní znaleckého posudku (potrebného na určenie kúpnej ceny).

5. Obsah dohody predkupného práva je možné meniť, prípadne dopĺňať iba vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, ktoré musí byť úradne overený oboma zmluvnými stranami.

Článok V.

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

I Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných platbách za nájom a služby spojené s nájmom:

C) Nájomné

Výška nájomného za celý predmet nájmu, bez platieb za energie a služby spojené s nájmom bola stanovená v súlade s uznesením Zastupiteľstva Obce Ubl'a č. 14/2017 zo dňa 26.06.2017, ktoré tento prípad nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa schválila, takto:

Výška nájomného mimo platieb za energie a služby spojené s nájmom (aj za začatú časť roka): **1 € / mesačne**

B) Služby spojené s nájmom:

- **elektrická energia podľa skutočnej spotreby elektrickej energie meranej podružným elektromerom priamo v zariadení mesačným odpočtom a fakturáciou Obce Ubl'a pre neziskovú organizáciu KOSMATEC 067 73 Ubl'a č. 368**

- **teplo - 170 € mesačne, na základe vystavenej mesačnej faktúry ZŠ s MŠ Ubl'a**

voda podľa skutočnej spotreby vody odpočtom na podružnom vodomeri v zariadení a štvrt'ročnou fakturáciou Obcou Ubl'a na základe faktúry VVS a.s. Košice.

2 Prenajímateľ nie je platcom DPH.

3 Mesačné nájomné je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom mesačne, v aktuálnom mesiaci. Za deň úhrady nájomného a služieb spojených s nájmom sa považuje deň pripísania finančných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa

Nájomca bude uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa číslo SK110200000000031722532 vo VÚB Banke Slovensko a.s.

4 Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy cien nájmu o ročný inflačný koeficient zverejnený Štatistickým úradom za príslušný rok, nájomca súhlasí s takouto priebežnou úpravou výšky nájomného.

5 V prípade omeškania platieb je nájomca oprávnený požadovať úhradu úroku z omeškania v súlade s nariadením vlády 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

6 Každoročne po obdržaní všetkých vyúčtovacích faktúr od dodávateľov, vykoná prenajímateľ nájomcovi za predchádzajúci kalendárny rok vyúčtovanie nákladov za služby spojené s nájmom a to podľa skutočných prevádzkových nákladov prenajímateľa. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy cien nájmu na základe skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

7 Nájomca bude priestory udržiavať v stave spôsobilom na účely nájmu a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb.

8 Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.

9 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

10 Nájomca v plnej výške zodpovedá za škody spôsobené na majetku prenajímateľa nad rámec bežného opotrebenia. Škody, ktoré nájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný bezodkladne odstrániť na vlastné náklady.

11 V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný odstrániť vzniknutý havarijný stav na budove.

12 Zmeny v prenajatých priestoroch je nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa formou dodatku k tejto NZ, ktorý podlieha schváleniu obecnému zastupiteľstvu.

- 13 Nájomca je povinný zabezpečiť:
- c) bežné drobné opravy a údržbu v prenajatých priestoroch vlastnými zamestnancami,
 - f) ochranu prenajatých priestorov uzamykaním.
14. Nájomca nemôže meniť dohodnutý účel užívania zvereného majetku bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
15. Nájomca nie je oprávnený zverený majetok scudzit', vložiť ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva, zriadiť na zverený majetok záložné právo, zabezpečovací prevod práva, vecné bremeno, alebo inú ťarchu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, všetko pod sankciou neplatnosti takéhoto úkonu, pričom prevod vlastníctva nehnuteľného majetku je oprávnený uskutočniť jedine prenajímateľ.
16. Prenajímateľ sa zaväzuje po celú dobu trvania nájmu zvereného majetku v zmysle tejto zmluvy zverený majetok nescudzit', nevložiť ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva, nezriadiť na zverený majetok záložné právo, zabezpečovací prevod práva, vecné bremeno, alebo inú ťarchu či právo tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, všetko pod sankciou neplatnosti takéhoto úkonu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľ v plnom rozsahu za škodu, ktorú takýmto porušením správcovi spôsobil.
17. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by narušil nájomcu pri výkone prenájmu majetku.
18. Prenajímateľ súhlasí v prípade potreby na náklady nájomcu dobudovať prístavbu respektíve nadstavbu predmetnej stavby tak, aby vyhovovala podmienkam poskytovania sociálnej starostlivosti, respektíve možnosti rozšírenia kapacít.
19. Nájomca súhlasí v budúcnosti v prípade potreby s osadením sietí pre ktoré bude nevyhnutné použiť prenajatú časť parcely CKN 429/5.

Článok VII. Ukončenie nájmu

1. Táto zmluva môže zaniknúť výhradne spôsobmi uvedenými v tomto článku.
2. Zmluva zaniká písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Zmluva môže zaniknúť písomnou výpoveďou zmluvných strán výhradne z dôvodov určených touto zmluvou.
4. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať ak:
 - nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľom 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 napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa a do 3 dní nevykoná vhodné opatrenia,
 - nájomca prenajme majetok inej právnickej alebo fyzickej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
5. Nájomca môže vypovedať zmluvu ak:
 - stratí oprávnenia na poskytovanie sociálnej starostlivosti

- spravovaný majetok alebo jeho podstatná časť sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie.

6. Výpovedná lehota je 6 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

7. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr 30. Deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. skončení nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví odovzdávací a preberací protokol.

Článok VIII. Spoločné ustanovenia

1. Všetky oznámenia a ďalšie úkony vrátane 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, bude spor riešený vecne a miestne príslušným súdom v Slovenskej republike.

3. Neuplatnenie akéhokoľvek práva alebo jeho omeškanie 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 IX. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.

2. Všetky práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, v prípade odlišných dátumov sa považuje za deň platnosti deň podpisu druhej zmluvnej strany. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch rovnopisoch.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, že nebola uzatvorená v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju bez výhrad vlastnoručne podpisujú.

V Ubli, dňa 07.07.2017

Prenajímateľ:

Gillson
.....

The seal of the Municipality of Ubli is circular. It features a central shield with a landscape scene, including a river and hills. The shield is surrounded by a ring containing the text "KOBEČUBKA" at the top and "I" at the bottom, with small stars on either side.

Nájomca:

KOSMATEC, n.o.

Ubľa 368, 067 73 Ubľa

IČO: 457 473 93

DJČ: 2120110685

Košobec
.....