

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa zákona 116/1990 Zb. v znení nehorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **OBEC VEĽKÝ BLH**

v zastúpení: Norbert Kluka, starosta obce
sídlo: ul. Družstevná 354, 980 22 Veľký Blh
IČO: 00319198
DIČ: 2021230530
IBAN: SK75 0200 0000 0012 6437 2451

Nájomca: **FEMINA, Domov sociálnych služieb**

Ul. SNP 419
980 22 Veľký Blh
IČO: 00648108

I. Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenájíma nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce na poschodí v budove Domu služieb vo Veľkom Blhu na ulici Družby súpisné číslo 439, evidovanej OÚ Rimavská Sobota, Katastrálny odbor na LV č. 1125, KÚ Vyšný Blh vo výmere celkom **40,08 m²**.
2. Účelom prenájmu je zriadenie tréningového pracoviska, ktoré bude prevádzkovať nájomca.
3. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov uvedených v bode I/1 tejto zmluvy riadne oboznámený, tieto sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a môžu slúžiť účelu nájmu. Odovzdanie nebytových priestorov sa vykoná na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorý bude tvoriť prílohu tejto zmluvy.
4. Nebytové priestory budú nájomcom využívané na činnosť v súlade s bodom I/2 tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ prehlasuje, že nebytové priestory sú v stave určenom na dohodnutý účel nájmu.

II. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu a pre účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
3. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný poskytnúť potrebnú súčinnosť.
4. Nájomca je rovnako povinný na základe výzvy prenajímateľa poskytnúť nevyhnutnú technickú súčinnosť pri údržbe a opravách vykonávaných prenajímateľom v miestach, kde má nájomca inštalované svoje zariadenia.
5. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce, a to do výšky 50,00- € bez DPH na jednu opravu. V prípade, ak prenajímateľovi vopred schválené náklady na opravu presiahnu sumu 50,00,- € bez DPH, bude prenajímateľ hradiť rozdiel medzi skutočnými nákladmi na opravu a sumou 50,00- € bez DPH.
6. Náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch znáša nájomca v celom rozsahu sám.
7. Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na vlastné náklady. Súčasťou písomnej žiadosti nájomcu musí byť aj presná špecifikácia požadovaných úprav. V prípade skončenia nájmu si nájomca nebude uplatňovať u prenajímateľa finančné vysporiadanie z titulu úprav prenajatých nebytových priestorov
8. V prípade, ak by nájomca vynaložil po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa výdavky na technické zhodnotenie nebytových priestorov nad rámec jeho povinností dohodnutých v tejto zmluve, v dôsledku čoho by sa tieto výdavky podľa daňových predpisov mohli považovať za nepeňažný príjem prenajímateľa, je nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi na jeho žiadosť príslušné údaje pre určenie nepeňažného príjmu prenajímateľa.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou alebo spôsobené inými osobami, ktoré sa so súhlasom nájomcu budú nachádzať v nebytových priestoroch alebo v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla uvedenými následkami.
10. Nájomca sa zaväzuje spolupracovať s prenajímateľom pri zabezpečovaní opatrení civilnej ochrany v súlade a v rozsahu určenom zákonom č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva, v znení neskorších predpisov.
11. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory v súlade so všeobecnými záväznými

právnymi predpismi SR, technickými normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.

12. Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečovať úlohy v oblasti BOZP podľa Zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
13. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch na účely predchádzania vzniku požiarov a na účely zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov dodržiavať Zákon NR SR č. 314/2001 Z. z.
14. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi podklady na vypracovanie dokumentácie ochrany pred požiarmi podľa Vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z.
15. Nájomca a osoby, ktoré sa s jeho súhlasom v čase trvania nájmu budú nachádzať v nebytových priestoroch sú povinné dodržiavať rozhodnutie prenajímateľa o zákaze fajčenia.
16. Nájomca je ako pôvodca odpadu povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov s dôrazom na nebezpečné odpady.
17. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
18. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočných odkladov akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v prvej časti tejto zmluvy a zmeny predmetu činnosti podnikania.
19. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
20. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory v prípade požiadavky prenajímateľa za účelom ich kontroly.

III. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, na plnenie ktorých sa touto zmluvou zaviazal.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomných práv nájomcu po celú dobu nájomného vzťahu.
3. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi označenie nebytových priestorov svojím obchodným menom a to na miestach určených prenajímateľom.
4. Prenajímateľ je povinný vopred informovať nájomcu o všetkých zmenách, prípadne zásahoch v nehnuteľnosti, kde sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré by mohli ovplyvniť

aktivity nájomcu, príp. funkčnosť zariadení nájomcu.

IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného:
8,30 €/ za m²/rok, t. j. 40,08m² x 8,30 € = 332,66 € za rok, mesačne 27,72 €.
2. Prenajímateľ si k nájomnému neuplatňuje DPH.
3. Nájomné bude splatné vždy k prvému dňu posledného mesiaca za bežný rok na bežný účet obce, alebo v hotovosti do pokladne obce.
4. Pri omeškaní platenia nájomného prenájomateľ je oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, a to i začatý deň.

V. Úhrada služieb spojených s nájomom

1. Prevádzkové náklady:
 - a) za kúrenie sa vypočítajú z celkových nákladov budovy ako podiel podľa výmery užívanej plochy,
 - b) za elektrinu 30% z celkových nákladov podľa elektromeru prenájomateľa,
 - c) za vodu 15% z celkových nákladov podľa zberných faktúr,
 - d) za upratovanie spoločných priestorov 4,00€ mesačne.
2. Vyúčtovanie prevádzkových nákladov vyfakturuje prenájomateľ najneskôr do konca prvého štvrťroka po uplynulom kalendárnom roku.
3. Za zber a likvidáciu TKO platí Nájomca na základe Rozhodnutia vystaveného Obcou Veľký Blh
4. Upratovanie prenajatých priestorov zabezpečuje nájomca sám.

VI. Doba nájmu a jej ukončenie

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** od **01.07.2022** do **31.12.2022**
2. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvy oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Táto nájomná zmluva sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou prenájomateľa
 - c) výpoveďou nájomcu
 - d) jednostranným odstúpením prenájomateľa od zmluvy z nasledovných dôvodov:
 - pri porušení záväzku nájomcu uvedených v tejto zmluve
 - ak nájomca mešká s úhradou nájomného alebo nákladov spojených s užívaním

nebytových priestorov viac ako jeden mesiac.

5. Zmluvné strany si v súlade s § 12 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
6. Nájom ďalej zaniká:
 - zánikom predmetu nájmu
 - zánikom nájomcu bez právneho zástupcu, ak je nájomcom právnická osoba,
7. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory vrátane hnuiteľných vecí najneskôr posledný deň výpovednej lehoty, resp. posledný deň skončenia nájmu, ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, posledný pracovný deň predchádzajúci tomuto dňu. O odovzdaní nebytových priestorov a hnuiteľných vecí sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov a hnuiteľných vecí prenajímateľom.
8. Ak nájomca nebytové priestory alebo hnuiteľné veci neodovzdá prenajímateľovi najneskôr 1. pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z ceny nájmu pripadajúcej na jeden deň za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému a poplatkom za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov a hnuiteľných vecí.
9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory a hnuiteľné veci v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná v nebytových priestoroch stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činnosti, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzatváraní tejto zmluvy.
10. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky, nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

VII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Oddeliteľnosť ustanovení

- Jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy sú vymáhateľné nezávislé od seba a neplatnosť ktoréhokoľvek z nich nebude mať žiaden vplyv na platnosť ostatných ustanovení, s výnimkou prípadov, kedy je z dôvodu dôležitosti povahy alebo inej okolnosti týkajúcej sa takého neplatného ustanovenia zrejmé, že dané ustanovenie nemôže byť oddelené od ostatných príslušných ustanovení.
- V prípade, že niektoré z uvedených ustanovení bude neplatné, pričom jeho neplatnosť

bude spôsobená niektorou jeho časťou, bude dané ustanovenie platiť tak, ako keby bola predmetná časť vypustená. Ak však takýto postup nie je možný, zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť uskutočnenie všetkých krokov potrebných za tým účelom, aby bolo dohodnuté ustanovenie s podobným účinkom, ktorým sa neplatné ustanovenie v súlade s príslušným právnym predpisom nahradí.

2. Zásada prednosti

- Jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy majú v prípade rozporu s jednotlivými prílohami tejto zmluvy prednosť.

3. Zmeny

- Ustanovenia tejto zmluvy, vrátane jej príloh je možné meniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán formou Dodatku k tejto zmluve.

4. Vyhotovenia

- Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, pričom prenajímateľ dostane jeden rovnopis a nájomca dostane dva rovnopisy.

5. Komunikácia medzi zmluvnými stranami

- Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, resp. informácie podľa ustanovení tejto zmluvy /korešpondencia/ vyhotovené v písomnej forme, prípadne zachytené na inom hmotnom nosiči si budú navzájom doručovať osobne, poštou.
- Zmenu adresy na doručovanie sú zmluvné strany povinné neodkladne písomne oznámiť.
- Pri osobnom doručovaní korešpondencie sa korešpondencia považuje za doručenie okamihom, keď si zmluvné strany prostredníctvom oprávnených osôb vzájomne písomne potvrdia jej doručenie.
- Doručovaním prostredníctvom pošty sa rozumie doručenie korešpondencie doporučené poštou na určenú adresu.

6. Rozhodné právo

- Táto zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- Bez toho, aby tým bolo dotknuté ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že použitie akéhokoľvek ustanovenia ktoréhokoľvek právneho predpisu Slovenskej republiky, ktoré nie je kogentné, je výslovne vylúčené v rozsahu, v ktorom by jeho použitie mohlo meniť /čiastočne alebo úplne/ význam alebo účel ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy.

7. Riešenie sporov

8. Akýkoľvek spor, nárok alebo rozpor vzniknutý v tejto zmluve alebo v súvislosti s ňou /vrátane všetkých otázok týkajúcich sa jej existencie, platnosti alebo ukončenia/ bude rozhodnutý pred súdom.

Na dôkaz toho túto zmluvu strany /alebo ich riadne oprávnení zástupcovia/ podpísali.

Prenajímateľ:

Vo Veľkom Blhu, dňa: 30.06.2022

OBEC Veľký Blh

Podpis: _____

Norbert Kluka
starosta obce



Nájomca:

Vo Veľkom Blhu, dňa: 30.06.2022

FEMINA, DSS Veľký Blh

Podpis: _____

JUDr. Jana Marková
riaditeľka

