

Zmluva o prenájme nehnuteľnosti

Prenajímateľ: Obecný úrad Kojatice

Sídlo: Kojatice 200, 082 32 Svinia

IČO: 00327263

Bankový účet: SK77 0200 0000 0000 1782 3572

Zastúpený: Dušan Katrenič, starosta obce

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nový nájomca: Človek v ohrození, n.o.

Sídlo: Baštová 343/5, 811 03 Bratislava

IČO: 50082001

Bankový účet: SK62 1100 0000 0029 4102 4644

Zastúpený: Mag. Andrea Najvirtová

(ďalej len „**Nájomca**“)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá a nájomca preberie do nájmu nebytové priestory v budove so súpisným číslom Kojatice 251, ďalej len „**predmet nájmu**“
2. Vlastníkom prenajímaných budov je obec Kojatice.

II.

Účel nájmu

Prenajímateľ prenechá do nájmu nájomcovi predmet nájmu, uvedený v bode I. tejto zmluvy, s právom využitia pre aktivity Človek v ohrození, n.o.

Konkrétne ide o nasledovné aktivity:

- Programy doučovania detí a mládeže z vylúčených rómskych komunít
- Podpora inkluzívneho prístupu základnej školy
- Podpora stredoškolského vzdelávania
- Celoživotné vzdelávanie

- Príprava budúcich pedagógov a profesionálov

V rámci rozvoja služieb starostlivosti s osobitným zreteľom na marginalizované rómske komunity:

- Prevádzkovanie komplexných služieb, ktoré bude poskytovať pracovné a právne poradenstvo, motivačné a vzdelávacie programy pre dlhodobo nezamestnaných, nízkoprahový program pre deti a mládež, základné sociálne poradenstvo, špecializované sociálne poradenstvo, komunitné a voľnočasové aktivity
- Budovanie kapacít v oblasti sociálnej inklúzie a zamestnanosti na lokálnej a regionálnej úrovni
- Monitoring a evaluácia aktivít

1. Predmet nájmu odovzdá prenajímateľ nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie a v stave, ktorý zodpovedá účelu nájmu podľa vyššie uvedeného bodu č.1

III.

Doba nájmu

1. Zmluva je uzavretá na dobu určitú od 1.7.2023 do 30.11.2026

IV.

Nájomné

Odo dňa platnosti tejto zmluvy vznikla prenajímateľovi právo na bezodplatné užívanie priestorov uvedených v bode I.

V.

Práva a povinnosti účastníkov

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými a požiarnymi predpismi tak, aby na ňom nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami nad prípustnú hranicu. Nájomca sa bude riadiť prevádzkovým poriadkom Komunitného centra.
2. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v predmete nájmu.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu do troch dní potreby opráv presahujúcich rámec opráv podľa bodu 4, ktoré má vykonať prenajímateľ. Po porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody, vzniknuté z neskorého oznámenia a objednania a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré neboli včas oznámené prenajímateľovi.

4. Škody, ktoré vzniknú z dôvodu nedbalosti, alebo neodborného zásahu nájomcom, hradí v plnej výške nájomca.
5. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a povinností prenajímateľa podľa tejto zmluvy. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti, alebo nesplnením inej povinnosti podľa tejto zmluvy.
6. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu tretej osobe.
7. V čase skončenia nájmu podľa čl. III., alebo v čase skoršieho ukončenia nájmu podľa čl. VII. tejto zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s výnimkou podľa čl. VI bod 3. P ku dňu ukončenia nájomného vzťahu.

Práva a povinnosti prenajímateľa:

9. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu platiť daň z nehnuteľnosti a poistiť na vlastné náklady nehnuteľnosť proti živelným pohromám.
10. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním predmetu nájmu a je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému účelu nájmu a zabezpečovať riadne plnenie prevádzkových služieb, ktorých poskytovanie je s predmetom nájmu spojené.
11. Väčšie opravy presahujúce rámec opráv podľa bodu 5., je povinný vykonávať prenajímateľ a to na vlastné náklady. Pokiaľ z písomnej dohody zmluvných strán vyplýva, že potreba väčších opráv bola spôsobená nájomcom, zabezpečí ich vykonanie prenajímateľ na náklady nájomcu.
12. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu doby nájmu po predchádzajúcej dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa a to aj v sprievode iných osôb, za účelom kontroly zariadení a príslušenstva, za účelom zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj za účelom uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, prívodov, vody, plynu a odtokov, ako aj za účelom odstránenia akejkoľvek škody a prekážky, vzniknutej pri uskutočňovaní vyššie uvedeného.
13. Pracovníci prenajímateľa nebudú rušiť pri uskutočňovaní vyššie uvedeného výkonu nájmu nájomcu, resp. budú tento rušiť v minimálnom rozsahu.
14. Poškodenie, zničenie a strata vnútorného zariadenia a vybavenia predmetu nájmu, ktoré patria nájomcovi, ako aj ich poistenie je v zodpovednosti nájomcu.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi potrebnú súčinnosť pri výkone práv a povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú nájomcovi nesplnením tejto súčinnosti, alebo nesplnením inej povinnosti podľa tejto zmluvy.
16. V prípade, že nájomca počas doby nájmu použije svoje finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, súhlasí prenajímateľ s tým, aby si nájomca uplatňoval príslušné účtovné odpisy vo svojom účtovníctve. Finančné prostriedky použité nájomcom na úpravu, rekonštrukciu alebo prestavbu prenajatého priestoru znáša nájomca na vlastné náklady v plnej výške a neodratujú sa z výšky nájomného.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu. Ukončenie nájomného vzťahu nezavahuje žiadneho z účastníkov povinnosti doriešiť a vyrovnať všetky prípadné záväzky a pohľadávky, vyplývajúce z tejto zmluvy.
2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou účastníkov i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak predmet nájmu bol odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo sa neskôr stane bez porušenia povinnosti nájomníka v uvedenom zmysle nespôsobilým.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenájomateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda na nehnuteľnosti.
5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - b) nájomca hrubo porušuje kľud, alebo domový poriadok
6. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) prenájomateľ porušuje svoje povinnosti podľa zmluvy
 - b) nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
7. V prípade, že nastali okolnosti v zmysle vyššie uvedených porušení zmluvných či iných povinností jednou zo zmluvných strán, druhá zmluvná strana na túto skutočnosť písomne upozorní a poskytne druhej strane 30 dní na odstránenie porušujúceho stavu. Pokiaľ k odstráneniu porušujúceho stavu v uvedenej lehote nedôjde, je oprávnená podať písomnú výpoveď.
8. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom SR.
2. Práva a povinnosti, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve, sa riadia podľa ustanovení a paragrafov Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom a účinnom znení.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených oboma stranami.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú urobiť príslušné zmeny v identifikácií zmluvných strán v tejto zmluve, pokiaľ budú potrebné v súvislosti so zmenou organizačnej zložky.
5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa budú obe strany snažiť dosiahnuť vzájomnú dohodu.
6. V prípade súdneho sporu je príslušný súd v mieste sídla nehnuteľnosti.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

8. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Kojaticiach, dňa 21.6.2023

.....
Prenajímateľ

Dušan Katrenič

.....
Nájomca

Mag. Andrea Najvirtová