

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník
a príslušných ustanovení Obchodného zákonníka
(ďalej tiež ako „Zmluva“)

medzi:

Prenajímateľ:	Obec Zavar
Sídlo:	Viktorínova 14, 919 26 Zavar
IČO:	00313203
DIČ:	2021175761
Zastúpený:	Bc. Lukáš Sochor, starosta obce
IBAN:	SK33 0200 0000 0000 1512 6212

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:	Trnavská arcidiecézna charita
Sídlo:	Hlavná 43, 917 01 Trnava
IČO:	35602619
Štatutárny orgán:	Ing. Miroslav Dzurech
IBAN:	SK71 7500 0000 0040 0829 7855
Kontakt:	033/551 13 96

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca spoločne ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo aj „**Zmluvná strana**“)

Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou dočasne a za odplatu Nájomcovi nižšie uvedené priestory do nájmu, a to na ich reálne využitie v rámci podnikateľskej činnosti Nájomcu, pričom Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach užívania predmetných priestorov:

Článok I.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Uzatvorením tejto Zmluvy prenecháva Prenajímateľ za odplatu Nájomcovi nižšie špecifikované časti nehnuteľnosti (nižšie špecifikované priestory nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ul. Hlavná 43, Zavar), aby ich Nájomca výlučne pre svoje potreby dočasne (v dojednanej dobe) aktívne užíval výlučne v súlade s účelom nájmu, a to za podmienok dojednaných v tejto Zmluve.
2. Prenajímateľ týmto vyjadruje osobitný dôraz na potrebu riadneho plnenia povinností zo strany Nájomcu, a to najmä na potrebu riadneho užívania prenechaných priestorov a zvereného majetku Prenajímateľa tak, aby na prenechaných veciach nevznikala žiadna škoda a nedošlo k ich nadmernému opotrebeniu, vrátane včasného odovzdania predmetu nájmu Prenajímateľovi v stave spôsobilom na jeho ďalšie využitie.

Článok II.

PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu sú nižšie špecifikované priestory nachádzajúce sa v stavbe so súpisným číslom 142, stavba postavená na pozemku parcela reg. „C“, p. č. 8, popis stavby: **rodinný dom**, nachádzajúci sa na ulici Hlavná č. 43, v obci a katastrálnom území Zavar, evidovaná na LV č. 900, vedenom Okresným úradom Trnava (ďalej len „**Budova**“), a to konkrétne nasledovné priestory nachádzajúce sa na prízemí tejto nehnuteľnosti.

- **Priestory s výmerou 41,30 m²**, ktoré sú vo vzťahu k ich umiestneniu v Budove bližšie špecifikované

a označené v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy – situačný plán Budovy (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

2. Touto Zmluvou Prenajímateľ **prenecháva** Predmet nájmu Nájomcovi dočasne do užívania, pričom **Nájomca sa zaväzuje** platiť Prenajímateľovi riadne a včas za dočasné užívanie Predmetu nájmu nájomné, ako aj náklady za energie a ostatné plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu a plniť povinnosti špecifikované v tejto Zmluve.
3. Spolu s Predmetom nájmu Prenajímateľ **prenecháva** Nájomcovi dočasne do spolužívania taktiež vstup do Budovy, a to za účelom prístupu k Predmetu nájmu. Povinnosti, ktoré je Nájomca povinný podľa tejto Zmluvy plniť vo vzťahu k Predmetu nájmu sa primerane vzťahujú aj k užívaniu týchto spoločných priestorov v Budove.

Článok III.

ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania výlučne na výkon svojej činnosti zameranej na charitatívne účely (t.j. za účelom uskladnenia hygienických pomôcok a elektrospotrebičov pre ľudí v núdzi - ďalej len „**Účel nájmu**“). Zmluvné strany sa dohodli a Prenajímateľ si výslovne vymieňuje, že Nájomca **je povinný** Predmet nájmu využívať na Účel nájmu sústavne, nepretržite a aktívne tak, aby bol Predmet nájmu reálne využívaný na Účel nájmu.
2. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu **výlučne na vyššie dohodnutý Účel nájmu a len pre svoje potreby**. Nájomca nie je oprávnený bez písomnej zmeny tejto Zmluvy zmeniť Účel nájmu dojednaný vyššie. Porušenie povinnosti Nájomcu užívať Predmet nájmu výlučne na vyššie dojednaný účel, a to sústavne, nepretržite a aktívne, sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.
3. Nájomca **nie je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu ani do odplatného/bezodplatného užívania žiadnej tretej osobe**, pričom porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.

Článok IV.

NÁJOMNÉ

1. Nájomca sa zaväzuje za užívanie Predmetu nájmu (článok II bod 1. tejto Zmluvy), ako aj za spolužívanie spoločných priestorov v Budove, uhradiť Prenajímateľovi nájomné vo výške 100,- € za každý začatý kalendárny mesiac.
2. Nájomné a platby za služby podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy sa platí po častiach, ktoré sú splatné vždy za obdobie kalendárneho štvrťroka vopred, najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca aktuálneho kalendárneho štvrťroka, a to vo výške ¼ ročného nájomného a platieb podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy, t. j. spolu vo výške **300,- EUR, teda nájomné sa platí nasledovne:**

Splatnosť:	Prvý štvrťrok – 15.01.	Druhý štvrťrok – 15.04.	Tretí štvrťrok – 15.07.	Štvrtý štvrťrok – 15.10.
Výška platby:	300,- EUR	300,- EUR	300,- EUR	300,- EUR

3. Nájomné a platby za služby podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy sa platia bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa alebo v hotovosti bez vystavovania a zasielania faktúr. Ostatné Prevádzkové náklady bude Nájomca uhrádzať osobitne podľa čl. V. tejto Zmluvy.
4. Ak dôjde zo strany Nájomcu k omeškaniu s platením nájomného alebo iných platieb, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z ceny nájmu/platieb, s ktorými je v omeškaní, a to za každý, aj začatý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že upratovanie prevádzkových priestorov zo strany Prenajímateľa **nebude** zabezpečované a bude zabezpečované Nájomcom.

Článok V.

PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

1. Okrem platenia nájomného a platieb v zmysle článku IV tejto Zmluvy je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi taktiež sumu rovnajúcu sa Nájomcom spotrebovaných prevádzkových nákladov v Predmete nájmu a v Budove (ďalej len „prevádzkové náklady“) v zmysle tohto bodu Zmluvy. Prevádzkovými nákladmi sú:

- **náklady za spotrebu elektrickej energie,**
- **vodné a**
- **stočné.**

Pre účely zisťovania skutočnej spotreby v Predmete nájmu sú v Budove umiestnené nasledovné merače:

- číslo podružného elektromeru: 115690921521
- číslo vodomeru na vodu: 958427704

2. Náklady na dodávku energií – vodné, stočné a elektrickú energiu budú fakturované Nájomcovi zo strany Prenajímateľa vo výške nákladov skutočne fakturovaných od (ich) dodávateľov (so zohľadnením skutočnej spotreby Nájomcu podľa meračov energií), a to dvakrát ročne, ktorá faktúra bude vystavená po uplynutí kalendárneho polroka a je splatná do 25. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po uplynutí predchádzajúceho kalendárneho polroka. Pri úhrade faktúry je Nájomca povinný uviesť ako VS číslo vystavenej faktúry.
3. Ak dôjde zo strany Nájomcu k omeškaniu pri úhrade faktúr vystavených za účelom zaplatenia prevádzkových nákladov, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z fakturovanej sumy, s ktorou je Nájomca v omeškaní, za každý, aj začatý deň omeškania.

Článok VI.

DOBA NÁJMU

1. Táto Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to od 01.07.2023 do 30.06.2025** (ďalej len „**Doba nájmu**“).
2. Predmet nájmu bude Nájomcovi odovzdaný dňom 01.07.2023 o 14:00 hod.
3. Nájomca odovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu nasledovný deň po uplynutí Doby nájmu v riadnom stave, vypratý, čistý a upratý. V prípade, ak Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, má Nájomca povinnosť Prenajímateľovi platiť za každý i začatý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu nájomné v zmysle článku IV. tejto Zmluvy v jeho alikvotnej výške, a to až do riadneho odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu.

Článok VII.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Stav Predmetu nájmu je Nájomcovi dobre známy. Nájomca Predmet nájmu preberá v takom stave, v akom sa tento nachádza ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy (s dôrazom na to, že tieto priestory Nájomca dlhodobo užíval), a to bez výhrad, a vyhlasuje a potvrdzuje, že tento stav Predmetu nájmu mu vyhovuje, súhlasí s ním a je súladný s jeho požiadavkami a potrebami v súlade s Účelom nájmu. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi v stave, v akom sa tento nachádza ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy, pričom Nájomca si nevyhradzuje vykonať zo strany Prenajímateľa žiadne zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu. Nájomca bude Predmet nájmu v tomto stave na svoje vlastné náklady udržiavať.
2. Práva a povinnosti Prenajímateľa:
 - a) odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a na dojednaný účel;

- b) umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve a zabezpečiť Nájomcovi nerušený výkon práv spojených s nájmom;
- c) umožniť Nájomcovi nerušený prístup k Predmetu nájmu.

3. Práva a povinnosti Nájomcu:

- a) Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a riadne s cieľom predchádzať prípadným škodám na majetku Prenajímateľa, dodržiavať v Predmete nájmu, ako aj na jemu príľahlých pozemkoch, poriadok, čistotu a užívať tieto priestory len v rozsahu, na účely a spôsobom vymedzeným touto Zmluvou, pričom Nájomca má povinnosť Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave, v akom ho od Prenajímateľa prevzal;
- b) oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ, a ktoré nespádajú do rozsahu obvyklého udržiavania Predmetu nájmu, ako aj umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
- c) dodržiavať v Predmete nájmu povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov v oblasti ochrany životného prostredia, majetku, bezpečnosti a ochrany života a zdravia pri práci, ako aj v oblasti požiarnej ochrany; Nájomca je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho základe a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ako aj zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov,
- d) Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov v súlade so všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu a za dodržiavanie zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté Nájomcovi nedodržaním týchto predpisov Prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré Prenajímateľovi vzniknú činnosťou Nájomcu, uhradí Nájomca,
- e) umožniť Prenajímateľovi na jeho žiadosť vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly zariadenia a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, prípravy a uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu a spoločných priestorov a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky. Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa umožniť prehliadku Predmetu nájmu bezodkladne, najneskôr do 48 hodín od požiadania Prenajímateľa. V prípade, ak Nájomca neumožní vykonanie takejto prehliadky podľa vyššie uvedeného ani na druhé požiadanie Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený vykonať takúto prehliadku použitím náhradných kľúčov bez prítomnosti Nájomcu,
- f) v prípade vzniku havárie túto skutočnosť Prenajímateľovi oznámiť bezodkladne, do 60 minút, prípadne v lehote kratšej, a umožniť prístup k dôležitým zariadeniam,
- g) Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny na Predmete nájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a taktiež so stavebným povolením, resp. ohlásením stavebnému úradu. Úhradu nákladov pre prípad týchto zmien a úprav vrátane bezdôvodného obohatenia je Nájomca oprávnený požadovať iba v prípade, ak sa na tom s Prenajímateľom vopred dohodne písomne. Pre vylúčenie pochybností v prípade zániku nájomného vzťahu (skončenia nájmu) sa Prenajímateľ a Nájomca výslovne dohodli, že Nájomca nemá nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila (prípadne) hodnota Predmetu nájmu/Budovy v dôsledku opráv, úprav alebo v dôsledku akýchkoľvek iných činností, ak nie je v tejto Zmluve dohodnuté inak a/alebo sa k ich náhrade Prenajímateľ písomne nezaviazal,
- h) bezodkladne Prenajímateľovi oznamovať zmenu v identifikačných údajoch Nájomcu,
- i) Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poistenie Predmetu nájmu, ktoré bude pokrývať najmä nasledovné riziká:
 - poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahŕňajúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu a v prípade poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné),
 - živelné poistenie Predmetu nájmu a všetkého majetku Nájomcu v Predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení.

4. Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítať akékoľvek svoje pohľadávky voči akýmkoľvek pohľadávkam Prenajímateľa.

Článok VIII. **SKONČENIE NÁJMU**

1. Nájom Predmetu nájmu a spoločných priestorov v Budove zaniká:
 - a) **uplynutím Doby nájmu**, automatické obnovenie nájmu je vylúčené,
 - b) **písomnou dohodou Zmluvných strán**,
 - c) **zánikom podnikateľského oprávnenia Nájomcu** umožňujúceho užívať Predmet nájmu na Účel nájmu v zmysle tejto Zmluvy,
 - d) **písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa** doručenou Nájomcovi, ak:
 - i) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s Účelom nájmu, alebo ak Predmet nájmu nie je zo strany Nájomcu aktívne a nepretržite viac ako 30 dní využívaný na Účely nájmu,
 - ii) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s riadnym platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - iii) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v Budove,
 - iv) bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmenách Predmetu nájmu, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - v) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť inému do užívania,
 - e) **písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu** doručenou Prenajímateľovi, ak:
 - i) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal,
 - ii) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté nižšie v bode 3 inak; začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. V prípade, že k výpovedi pristúpi jedna Zmluvná strana z dôvodu, že druhá Zmluvná strana preukázateľne porušuje svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je v takomto prípade 1 mesiac. V prípade, ak je dôvodom výpovede neplatenie nájomného alebo iných peňažných záväzkov Nájomcu, užívanie Predmetu nájmu v rozpore s Účelom nájmu alebo prenechanie Predmetu nájmu inému do užívania, je výpovedná doba 15 dní. Výpovedná doba začína v prípade uvedenom v tomto bode Zmluvy plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede.
4. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň Doby nájmu Predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať Prenajímateľovi, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pričom Predmet nájmu sa vracia vypratý a čistý.
5. Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne iba v tom prípade, ak Nájomca protokolárne vráti priestor a kľúče od všetkých miestností Predmetu nájmu Prenajímateľovi. Inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky, od ktorých nebudú v uvedenej lehote vrátené všetky kľúče Prenajímateľovi, a to na účet a náklady Nájomcu. Nájomca je povinný do 15 dní po skončení nájmu nahradiť Prenajímateľovi škody vzniknuté nad rámec obvyklého opotrebovania Predmetu nájmu na základe špecifikácie škôd Prenajímateľom. V prípade, že sa bude Nájomca alebo akékoľvek iné osoby zdržovať bez písomného súhlasu Prenajímateľa v Predmete nájmu i po ukončení nájomného vzťahu, je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu tieto osoby vykázať z Predmetu nájmu a tieto osoby do Predmetu nájmu nevpušťať, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté Nájomcovi v dôsledku uplatnenia tohto práva Prenajímateľa; obdobne to platí aj pre veci ktoré Nájomca nevypratá z Predmetu nájmu/spoločných priestorov v Budove.

Článok IX. **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami.
2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

3. Táto Zmluva môže byť upravovaná len na základe písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
4. Ak sa ktorékoľvek z ustanovení Zmluvy stane neplatným alebo neúčinným, táto neplatnosť alebo neúčinnosť nespôsobuje neplatnosť alebo neúčinnosť ostatných ustanovení Zmluvy s výnimkou, ak by tieto ustanovenia nemohli byť oddelené od ostatného obsahu Zmluvy pre povahu Zmluvy, jej obsah alebo okolností, za ktorých bola Zmluva uzatvorená. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie takým ustanovením, ktoré sa čo najviac bude približovať pôvodnému zámeru, ako bol zamýšľaný týmito neplatným alebo neúčinným ustanovením.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo Zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie Zmluvy.

ZMLUVNÉ STRANY VYHLASUJÚ, ŽE SI ZMLUVU DÔKLADNE PREČÍTALI, JEJ OBSAHU, PRÁVAM A POVINNOSTIAM Z NEJ VYPLÝVAJÚCICH POROZUMELI A ZAVÄZUJÚ SA ICH V CELOM ROZSAHU BEZVÝHRADNE DODRŽIAVAŤ. PODPISOM TEJTO ZMLUVY ZMLUVNÉ STRANY VYHLASUJÚ, ŽE ZMLUVU PODPÍSALI NA ZÁKLADE SVOJEJ SLOBODNEJ, VÁŽNEJ A ZROZUMITEĽNEJ VÔLE, ŽE ZMLUVA NEBOLA PODPÍSANÁ POD NÁTLAKOM, ALEBO ZA NÁPADNE NEVÝHODNÝCH PODMIENOK.

Prílohy: Situačný plán Budovy s vyznačením Predmetu nájmu

Zavar, dňa 30.06.2023

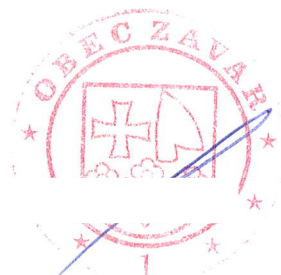
Nájomca:



Trnavská arcidiecézna charita
Ing. Miroslav Dzurech, riaditeľ TTADCH

Zavar, dňa 30.06.2023

Prenajímateľ:



Obec Zavar
Bc. Lukáš Sochor, starosta obce