

**ZMLUVA**  
**o nájme nebytových priestorov**

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
/ ďalej len ako „ Zmluva “ /

**Čl. I**

**Zmluvné strany**

**PRENAJÍMATEL:**

**Názov:** Obecný úrad  
**Sídlo:** Remeniny č.11  
**Zastúpený:** Ing. Slavomír Molitoris  
**Bankové spojenie:** VÚB Hanušovce n/T  
**Číslo účtu:** SK 04 0200 0000 0000 2422 8632  
**IČO:** 00332747  
**Registrácia:** 75110 Všeobecná verejná správa, dňa: 1.7.1973

ďalej len ako „ *prenajímateľ* “

a

**NÁJOMCA:**

**Obchodné meno:** VIDIEK, nezisková organizácia  
**Sídlo:** Bardejovská č. 254, 087 01 Giraltovce, Slovenská republika  
**Zastúpený:** Ing. Ľubomír FILO, riaditeľ  
**Bankové spojenie:** Slovenská sporiteľňa a.s.  
**IBAN:** SK 24 0900 0000 0050 5054 5810  
**IČO:** 37886240  
**Registrácia:** Okresný úrad Svidník, Číslo živnostenského registra: 780-7178

ďalej len ako „ *nájomca* “

spolu ďalej len ako „ *zmluvné strany* “, alebo „ *účastníci zmluvy* “

**Čl. II.**

**Predmet nájmu a jeho účel**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budovy vedenej pod súp. č. 11 / ďalej len ako „ *budova* “ / stojacej na parc.č. C- KN č. 62/2, ost. plochy o výmere 1185,00 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. 208 k. ú. Remeniny, obec Remeniny, okres Vranov nad Topľou
2. Z vyššie spomenutej budovy odovzdáva prenájomca do nájmu nájomcovi nebytové priestory / ďalej len ako „ *nebytové priestory* “ / a nájomca ich preberá do nájmu o tejto špecifikácii:
  - Miestnosť č. 1.07 kuchynka
  - Miestnosť č. 1.08 chodba
  - Miestnosť č. 1.06 miestnosť pre personál
  - Miestnosť č. 1.09 spoločenská miestnosť
  - Miestnosť č. 1.14 chodba
  - Miestnosť č. 1.16 WC ženy + predsieň
  - Miestnosť č. 1.15 WC muži + predsieň

.....  
**Celkovo o výmere 122,83 m<sup>2</sup>**

3. **Účelom prenájmu je výlučne prevádzkovanie denného stacionára.**
4. Nájomca prehlasuje, že prenájmané nebytové priestory sú na účel nájmu vhodné, oboznámil sa s nimi a pozná ich stav.

**Čl. III**

**Nájomné a jeho úhrada**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť nájomné za nebytové priestory vo výške **200,00,- €** mesačne a to vždy ku 10. dňu toho ktorého kalendárneho mesiaca a na účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy od účinnosti tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom podľa v Čl. III ods. 1 Zmluvy **sú zahrnuté úhrady** za spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné a odvod dažďovej vody, ako aj úhrady za teplo, plyn.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom podľa v Čl. III ods. 1 Zmluvy **nie sú zahrnuté náklady** upratovania prenajatých nebytových priestorov a odvoz komunálneho odpadu, ktoré si zabezpečuje nájomca.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom podľa v Čl. III ods. 1 Zmluvy **nie sú zahrnuté úhrady** za prípadné používanie účastníckych telefónnych staníc – za uskutočnené hovory a zriadenie účastníckej stanice. Tie si bude nájomca uhrádzať sám dodávateľovi služieb.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na úpravu nájomného bude každoročne medziodročná miera inflácie, uverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Každá zmena nájomného sa vykoná Dodatkom k Zmluve.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, je **povinný zaplatiť úrok z omeškania** vo výške stanovenej Občianskym zákonníkom a jeho vykonávacou vyhláškou s poukázaním na vývoj úrokových sadzieb Európskej centrálnej banky. Včasné platenie nájomného v dohodnutej výške je podstatnou náležitosťou Zmluvy.

#### Čl. IV

##### Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto Zmluvy,

#### Čl. V

##### Odovzdanie nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podľa Čl. II Zmluvy spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú:
  - stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania,
  - potvrdenie o odovzdanom počte kľúčov od predmetu nájmu,
  - iné podstatné skutočnosti, ktoré si ktorákoľvek zmluvná strana vyhradí,
  - dátum, čas a miesto spísania zápisnice, prítomné osoby a ich podpisy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory v riadnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

#### Čl. VI

##### Služby, poskytované a platené spolu s nájmom

1. Prenajímateľ je oprávnený obmedziť alebo prerušiť dodávku energií:
  - pri vykonaní plánovaných opráv, udržiavacích a revízných prác na svojom zariadení na nevyhnutný čas. To oznámi nájomcom aspoň 24 hodín pred realizáciou.
  - pri prevádzkových haváriách, poruchách a následkoch živelných udalostí,
  - ak by zistil nájomcov neoprávnený odber alebo nenahlásenú zmenu plochy vykurovacích telies,
  - z dôvodu neplatenia záloh a faktúr.

#### Čl. VII

##### Povinnosti nájomcu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný prenajaté nehnuteľnosti užívať na dohodnutý účel, udržiavať ich v riadnom užívateľnom stave .
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže prenajaté nehnuteľnosti dať do podnájmu inému, **len s predchádzajúcim písomným súhlasom** prenajímateľa na základe písomnej žiadosti predloženej prenajímateľovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sa zaväzuje vykonávať stavebné úpravy, rekonštrukciu a modernizáciu na svoje náklady **len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa**. Stavebné úpravy, rekonštrukcia a modernizácia majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku bude odpisovať na základe dohody zmluvných strán prenajímateľ. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy prenajatých nehnuteľností.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto Zmluvy, a keď o to prenajímateľ požiada, umožniť mu vstup do prenajatých nehnuteľností, poskytnúť požadované doklady a vysvetlenia.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v riadnom stave s prihliadnutím na účel nájmu, ktorý bol touto Zmluvou deklarovaný, vypratať svoje hnutelné veci a to v lehote 5 dní od ukončenia nájomného vzťahu
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je ďalej povinný:
  - a) chrániť uvedené prenajaté nehnuteľnosti pred poškodením a zabezpečovať na svoje náklady ich opravu, údržbu a služby spojené s užívaním týchto prenajatých nehnuteľností,
  - b) zabezpečiť dodržiavanie BOZP, PO v zmysle platných predpisov,

- c) udržiavať prístupovú cestu k budove a jej okolia najmä v zimnom období a to vo forme odpratávania snehu a posypu,
- d) dodržiavať cirkevné sviatky a nedele a počas nich nevykonávať svoju podnikateľskú činnosť v budove.

## Čl. VIII

### Skončenie nájmu

1. Zmluva môže zaniknúť  **písomnou dohodou**  účastníkov zmluvy.
2. Zmluva môže zaniknúť  **písomnou výpoveďou**  a to zo strany tak prenajímateľa ako aj nájomcu a to bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 - mesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluva môže zaniknúť aj  **písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa**  a to napr. z dôvodov, že:
  - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so Zmluvou;
  - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
  - nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
  - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;
  - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
  - nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
  - ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanéj oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd;
  - ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.
4. Zmluva môže zaniknúť aj  **písomným odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu**  a to v prípade, ak si prenajímateľ neplní povinnosti mu z tejto Zmluvy vyplývajúce. Najmä ak porušuje povinnosti uvedené v Čl. VI tejto Zmluvy, ako aj povinností vyplývajúcich z ustanovení príslušnej právnej úpravy zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## Čl. IX

### Osobitné ustanovenia

1. Ak nájomca užíva nebytové priestory na iný než dohodnutý účel, alebo ak dal prenajaté nebytové priestory do podnájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3.000,00,-€.
2. Ak nájomca vykonal také zásahy, ktoré by mohli spôsobiť jej poškodenie alebo zničenie, alebo obmedzujú hoci len čiastočne, jej užívanie na určený účel, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3.000,00,-€ alebo je povinný uviesť nehnuteľnosť do stavu v akom ju na užívanie prevzal.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo prenajímateľa na úhradu škody dotknuté.

## Čl. X

### Záverečné ustanovenia

1. Doplnky, zmeny, ako aj odstúpenie od tejto Zmluvy vyžaduje ku svojej platnosti písomnú formu. Všetky dodatky musia byť očíslované podľa svojho poradia, ako boli uzatvorené a musia obsahovať dátum ich uzatvorenia včítane podpisu oprávnených zástupcov zmluvných strán.
2. Pokiaľ budú niektoré ustanovenia tejto Zmluvy neplatné alebo neúčinné alebo protiprávne, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Tieto neúčinné ustanovenia musia byť nahradené takou úpravou, ktorá najlepšie zodpovedá zmyslu neúčinnnej úpravy. To isté platí v prípade, že by sa objavila medzera v úprave.
3. Doručovanie sa podľa tejto Zmluvy uskutočňuje vždy na adresu zmluvnej strany uvedenej v úvodných ustanoveniach tejto Zmluvy. V prípade zmeny adresy pre doručovanie sú zmluvné strany povinné sa o tejto skutočnosti bez omeškania vzájomne informovať. Pokiaľ nebude možné písomnosť opakovane doručiť na poslednú známu adresu pre doručovanie, považuje sa písomnosť za doručенú tretím dňom potom, kedy sa ako nedoručiteľná vrátila odosielateľovi.
4. Na zmluvné strany sa vzťahuje §14, ods. 47 Občianskeho zákonníka o účinnosti povinne zverejňovaných zmlúv, definovaných ustanovením §5 a zákona NR SR č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v troch 3. vyhotoveniach, z ktorých dva 2. dostane prenajímateľ a jeden 1. nájomca.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
7. Ak nie je v tejto Zmluve niečo výslovne uvedené, riadia sa vzťahy účastníkov zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
8. Táto Zmluva nadobúda platnosť podpismi oboch účastníkov Zmluvy a účinnosť dňom **01.01.2017**.

V Remeninách dňa: 22.7. 2016

Hanušovce nad Topľou, dňa 22.7.2016

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:



O.  
4  
/CE  
1

**Ing. Slavomír Molitoris**  
starosta obce Remeniny

**Ing. Ľubomír FILO**  
riaditeľ  
VIDIEK, nezisková organizácia