

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 01012025

Uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 až § 684 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov

Obec Beňatina

so sídlom: Beňatina č. 108, 07264, okr. Sobrance

v zastúpení: **Štefanom Minčákom** – starostom obce

IČO : 00325023

DIČ: 2020740667

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s

Číslo účtu: 4295647001 / 5600

IBAN: SK50 5600 0000 0042 9564 7001

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

DC IMPULZ NO

so sídlom: Lúčky 105, 072 34, okr. Michalovce

v zastúpení : **PhDr. Ján Holonič, PhD.,MBA,LL.M**

IČO : 45746800

DIČ: 2120106978

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 4319119001/5600

IBAN: SK 12 5600 0000 0020 7922 3002

(ďalej ako „Nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“):

Čl. I.

Predmet podnájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na predmete nájmu a to :

- nebytové priestory v budove nachádzajúcej sa v, obci Beňatina č.10, 072 64, okr. Sobrance v katastrálnom území obce Beňatina, postavenej na pozemku evidovanom ako parcele číslo **1/5** o rozlohe **333 m²**, **LV 224** za účelom prevádzkovania ubytovne.

2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu podľa čl. I bod 1 v stave nutnom rekonštrukcie na dohodnuté užívanie, za podmienok stanovených v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomcovi za to nájomné a plniť ďalšie povinnosti stanovené v tejto zmluve.

Čl. II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu podnájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.01.2025 do 31.12.2026**.

2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je mu známy, pozná technický ako aj faktický stav priestorov, je užívania schopný po následnej rekonštrukcii a preberá ho na dohodnutý účel nájmu, čo podpisom na tejto zmluve aj potvrdzuje. O prebratí predmetu nájmu bude vyhotovený preberací protokol.

3. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu podľa Čl. I bod 1 začal užívať na dohodnutý účel nájmu tak, ako je to uvedené v tejto zmluve.

Čl. III.

Výška nájomného, úhrada služieb

spojených s nájomom a spôsob platenia

1. Výška nájmu za predmet nájmu podľa Čl. I bod 1 bola schválená Uznesením OZ v Beňatine **č.1/2016** zo dňa **19.02.2016** a je stanovená sumou **1 euro** ročne (slovom jedno euro).

2. Nájomca je povinný ďalšie roky nájmu platiť prenájomcovi nájomné vo výške 1 euro (slovom jedno euro) vždy do 15. januára príslušného kalendárneho roka.

3. Platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, bude nájomca platiť takto:

- elektrickú energiu na základe vyúčtovacej faktúry, palivové drevo na základe potrieb denného stacionára

- miestny poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu vo výške podľa schváleného **VZN obce č. 1/2024** na príslušný kalendárny rok uhradí nájomca na základe doručeného rozhodnutia
 - upratovanie priestorov si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
4. Vyúčtovanie platieb el. energie sa uskutočňuje na základe rozpočítania celkových nákladov v objekte na príslušnú prevádzku podľa odpočtu stavu na meradlách. Prenajímateľ vystaví vyúčtovaciu faktúru do 30 dní od doručenia vyúčtovania dodávateľmi poskytovaných služieb.
 5. Platby nájomného ako aj úhrady za služby spojené s nájmom sa budú vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa – číslo účtu **4295647001/5600, Prima banka Slovensko, a.s, IBAN SK50 5600 0000 0042 9564 7001.**
 6. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskôr do termínu jej uplynutia. Záväzky, ktoré vzniknú z dodávateľských vzťahov (vyúčtovanie energií za príslušné obdobie) po uplynutí nájomnej zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť na základe doručenej vyúčtovacej faktúry prenajímateľa.
 7. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného ako aj úhrad za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania tak, ako je uvedený v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.

Čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať priestory len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné, preddavky a úhrady za služby spojené s nájmom riadne a včas.
3. Nájomca je povinný uskutočniť všetky nutné stavebné úpravy a zabezpečenie vybavenia priestorov na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce do výšky 100,- eur ročne.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v priestoroch budovy a pozemku a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
6. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 5 a 6 tohto článku, nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
7. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívateľských, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
9. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny

zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.

10. Povolené stavebné úpravy znáša nájomca zo svojho, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.

11. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory, nádvorie a prístupové cesty a chodníky uvedenej budovy.

12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.

13. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zabezpečenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

14. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude Prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka Nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok Prenajímateľovi. Adresa na doručovanie je adresa uvedená v tejto zmluve. V ostatných prípadoch sa primerane použijú ustanovenia o doručovaní podľa Občianskeho súdneho poriadku.

15. Nájomca je povinný sprístupniť budovu a pozemok, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky Prenajímateľa na účely ich kontroly, v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení. Prenajímateľ tento zámer oznámi Nájomcovi písomne.

16. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. V. bod 3.

17. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.

18. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 15 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.

19. Nájomca po vzájomnej písomnej dohode, ktorá bude dodatkom k tejto zmluve s prenajímateľom, umožní prenajímateľovi v čase mimo hodín kedy sa poskytuje sociálna služba využiť priestory na náboženské a kultúrne aktivity.

20. Prenajímateľ na náklady nájomcu zabezpečuje vývoz TKO, likvidáciu splaškových vôd zo žumpy, skladovanie a pranie bielizne. Za tieto vykonané služby nájomca riadne vystaví faktúru.

Čl. V.

Kľúčový režim

1. Prenajímateľ je povinný pri podpise preberacieho protokolu o odovzdaní predmetu nájmu odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do Budovy a na Pozemok. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponecháva jednu sadu kľúčov, ktorú je povinný vložiť do obálky, spoločne zalepenej zmluvnými stranami a pripojenej podpisom a pečiatkou nájomcu.
2. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živeľnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je Prenajímateľ povinný ihneď oznámiť Nájomcovi.
3. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu výmenu zámku a zároveň mu poskytnúť jednu sadu kľúčov používaných ako rezervné kľúče.
4. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady a bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa vykonať výmenu zámkov na vstupných dverách do predmetu nájmu. Vykonanie takejto výmeny zámkov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi a súčasne mu v zalepenej, podpisom a pečiatkou Nájomcu zabezpečenej obálke odovzdať jeden duplikát kľúča. Na oprávnenie prenajímateľa na použitie kľúča podľa tohto bodu sa vzťahuje primerane Čl. VI. bod. 2.

Čl. VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. II bod 1.,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou prenajímateľa,
 - d) výpoveďou nájomcu,
 - e) jednostranným odstúpením od zmluvy Prenajímateľom a Nájomcom z dôvodov uvedených v bode 3 a 4 tohto článku.
2. Zmluvné strany si v súlade s touto zmluvou dohodli nasledovné výpovedné lehoty:
 - a) trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom, alebo úhrad za služby s nájomom spojené,
 - b) v prípade, ak zmluvu o podnájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov

ako podľa písm. a) tohto odseku, možno zmluvu vypovedať v lehote troch mesiacov.

3. Prenajíateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 15 dní od doručenia písomného upozornenia, po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:

- a) na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajíateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajíateľovi značná škoda,
- b) napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
- c) napriek upomienke nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
- d) v prípade zrušenia organizácie nájomcu, straty oprávnenia na predmet činnosti za účelom nájmu,
- e) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu, že treba prenajatú vec vypratať.

4. Nájomca je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 15 dní od doručenia písomného upozornenia, po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:

- a) bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie, alebo ak sa vec stane neskôr bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na dohodnuté užívanie,
- b) výskyt právnej vady veci a prenajíateľ v primeranej lehote neurobil právne opatrenie, alebo jeho opatrenie bolo neúspešné.

5. Prenajíateľ môže zmluvu vypovedať i v prípade, ak

- a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca je viac ako 3 mesiace v omeškaní s platením služieb spojených s nájomom,
- c) nájomca alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajíateľa porušujú poriadok alebo klud v prenajatom priestore a okolí,
- d) došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom
- e) ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal.

6. Nájomca je povinný odovzdať Prenajíateľovi priestory najneskôr do 15 pracovných dní po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. Dňom podpísania a prevzatia preberacieho protokolu Nájomca prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu na predmete podnájmu.

7. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal Prenajíateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.

8. V prípade, ak ku dňu skončenia podnájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je Prenajíateľ oprávnený využiť práva prenajíateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

Čl. VII.

Riešenie sporov

1.Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou, až potom môžu požiadať príslušný orgán o rozhodnutie.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1.Táto zmluva je platná a účinná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami

2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia po jednom vyhotovení.

3.Zmeny a doplnenia tejto zmluvy zmluvné strany uskutočnia iba písomne vo forme dodatkov k tejto zmluve.

4.Táto zmluva podlieha podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinnému zverejneniu. Zhotoviteľ berie na vedomie povinnosť Objednávateľa na zverejnenie tejto zmluvy ako aj jednotlivých faktúr vyplývajúcich z tejto zmluvy a svojim podpisom dáva súhlas na zverejnenie tejto zmluvy v plnom rozsahu.

5.Na práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa vťahuje zákon č. 116/1990 Zb. o najme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov , Občiansky zákonník a iné platné právne predpisy Slovenskej republiky.

6.Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú

V Beňatine, dňa 31.12.2024

.....
za Prenajímateľa

Obec Beňatina

Štefan Minčák

starosta obce

.....
za Nájomcu

IMPULZ, n.o.,

PhDr. Ján Holonič, PhD.,MBA,LL.M

riaditeľ