

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a príslušných ustanovení zákona
č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku o obcí“)
a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom obce Velčice

ZMLUVNÉ STRANY:

PRENAJÍMATEĽ

Názov: **Obec Velčice**
Sídlo: **Obecný úrad, Velčice č. 73, 951 71 Velčice**
Zastúpený: **Ing. Štefan Eliaš – starosta obce**
IČO: **00 308 544**
Tel.: **037 6307220**
E-mail: **obec@velcice.sk**

(ďalej len „**Prenajímateľ**“) na strane jednej

a

NÁJOMCA

Názov: **Urbársko lesné spoločnosti Velčice, pozemkové spoločenstvo**
Sídlo: **Velčice 73, 951 71 Velčice**
Zastúpený: **Ing. Ján Dekan - predseda**
Ing. Milan Tonka - podpredseda
IČO: **42 371 821**
Tel.: **+421910907514**
E-mail: **jandekan@azet.sk**

(ďalej len „**Nájomca**“) na strane druhej

spolu aj ako zmluvné strany (ďalej len „**zmluvné strany**“)

uzatvorili túto nájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluva“) v nasledovnom znení:

I. Úvodné ustanovenie

- Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností v kat. území Velčice, a to
 - pozemku – parcela registra C KN: parc.č. 582/2 – záhrada vo výmere 774 m²,
 - pozemku – parcela registra C KN: parc.č. 582/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 372 m²,
 - pozemku – parcela registra C KN: parc.č. 582/36 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1618 m²,
 - stavby – základná škola so s.č. 86 postavená na parcele registra C KN: parc.č. 582/3 (ďalej len „Stavba“)ktoré sú zapísané na Okresnom úrade Zlaté Moravce, katastrálny odbor na LV č. 756 pre obec Velčice, kat. územie Velčice, a to v podiele 1/1 vzhľadom k celku.
- Predmetom nájmu podľa dohody zmluvných strán je časť stavby – základná škola so s.č. 86 postavená na parcele registra C KN: parc.č. 582/3 označená ako „školský byt“ vo výmere 23 m², ktorá je presne špecifikovaná v nákrese, ktorý je prílohou k Zmluve a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť (ďalej len „časť Stavby“).

II. Predmet zmluvy

- Prenajímateľ týmto prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených touto Zmluvou časť Stavby v rozsahu uvedenom v čl. I bod 2. tejto Zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu**“) a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu nájomné dohodnuté v tejto Zmluve.
- Nájomca vyhlasuje, že je mu známy stav predmetu nájmu a že ho za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve do nájmu prijíma a zaväzuje sa za predmet nájmu uhrádzať nájomné dohodnuté v tejto Zmluve.
- Nájomca zároveň potvrdzuje, že (i) predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie, (ii) predmet nájmu zodpovedá stavu v súlade s požiadavkami Nájomcu na právne a faktické vlastnosti predmetu nájmu, (iii) predmet nájmu je spôsobilý na dosiahnutie dohodnutého účelu nájmu na strane Nájomcu, (iv) predmet nájmu nevykazuje žiadne zjavné a viditeľné zásadné vady alebo nedostatky a (v) od Prenajímateľa sa nevyžaduje žiadna úprava, prispôbenie, prípadné iné plnenie v súvislosti so stavom a vlastnosťami predmetu nájmu, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak.

III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I bod 2. tejto Zmluvy výlučne za účelom realizácie činnosti Nájomcu ako pozemkového spoločenstva určenej Stanovami pozemkového spoločenstva platnými ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje a je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel a výlučne v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

IV. Stav predmetu nájmu

Prenajímateľ oboznámil Nájomcu pred podpísaním tejto Zmluvy so stavom predmetu nájmu a vyhlasuje, že si nie je vedomý toho, že by na predmete nájmu viazli akékoľvek právne povinnosti, ktoré by nájmu bránili.

V.

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah je dohodnutý a uzatvára sa **na dobu určitú v trvaní 10 rokov** odo dňa podpisu tejto Zmluvy.
2. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou je možné skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, alebo odstúpením od Zmluvy ako to predpokladá táto Zmluva.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy z nasledovných dôvodov:
 - a) Nájomca je v omeškaní s úhradou splatného nájomného o viac ako 10 dní a svoju povinnosť nespĺní ani v dodatočnej lehote 10 dní,
 - b) na Nájomcu bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, bolo začaté konkurzné konanie, bol vyhlásený konkurz resp. ak bude vyhlásenie konkurzu zamietnuté z dôvodu nedostatku majetku dlžníka, alebo ak bol podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie, resp. bola povolená reštrukturalizácia,
 - c) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou, najmä v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - d) Nájomca poruší niektorú inú z jeho povinností podľa tejto Zmluvy a nezjedná nápravu alebo neodstráni nežiadúci stav ani v dodatočnej lehote 10 dní, poskytnutej mu zo strany Prenajímateľa v písomnej výzve; písomná výzva sa nevyžaduje a dodatočná lehota sa neposkytuje v prípadoch, ak je z povahy porušenia povinnosti zrejmé, že náprava alebo odstránenie nežiadúceho stavu nie sú možné.
 - e) ak sa Stavba, ktorej časť je predmetom nájmu prestane využívať na účel školy,
 - f) ak Prenajímateľ začne vykonávať rekonštrukciu Stavby, ktorá bude brániť využívaniu predmetu nájmu Nájomcom na účel stanovený Zmluvou,
 - g) ak Prenajímateľ bude potrebovať Stavbu, prípadne časť Stavby, ktorá je predmetom nájmu na svoje účely.
4. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy z nasledovných dôvodov:
 - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - b) Prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy a ani na písomnú výzvu Nájomcu nevykoná nápravu.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením nezanikajú tie práva a povinnosti zmluvných strán, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení tejto zmluvy.
6. Pri ukončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho počas doby nájmu zhodnotil, pričom po skončení nájmu zhodnotenie nehnuteľností prejde do vlastníctva Prenajímateľa.

Vysporiadanie podľa tohto bodu Zmluvy bude uskutočnené do 30 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu.

VI.

Nájomné

- Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za predmet nájmu opísaný v čl. I bod 2. tejto Zmluvy **nájomné stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 50,- € mesačne (slovom päťdesiat eur mesačne).**
- 2. Nájomné bude na základe tejto Zmluvy platené Nájomcom každý kalendárny štvrtrok v hotovosti k rukám Prenajímateľa do jeho pokladnice, a to **k 15. dňu prvého mesiaca daného kalendárneho štvrtroka.**

Nájomné za prvé obdobie nájmu, t.j. od podpisu tejto Zmluvy do začiatku nasledujúceho kalendárneho štvrtroka **vo výške 50,- € (slovom päťdesiat eur) bolo uhradené Nájomcom pri podpise tejto Zmluvy v celosti a v hotovosti k rukám Prenajímateľa do jeho pokladnice**, čo svojim podpisom na Zmluve Prenajímateľ potvrdzuje.

- 3. V sume nájomného uvedeného v bode 1. tohto článku Zmluvy sú zahrnuté aj náklady spojené s užívaním predmetu nájmu – poplatky za elektrickú energiu a plyn.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde zo strany dodávateľov el. energie a plynu k zvýšeniu poplatkov, bude nájomné upravené primerane uvedenému zvýšeniu. V tomto prípade zmena výšky nájomného bude zmluvnými stranami upravená na základe jednostranného oznámenia Prenajímateľa, ktorý Nájomcovi oznámi zmenenú výšku nájomného. Odo dňa tohto oznámenia sa Nájomca zaväzuje zaplatiť túto novú výšku nájomného.

- Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený.

Zmena výšky nájomného o mieru inflácie bude zmluvnými stranami upravená na základe jednostranného oznámenia Prenajímateľa, ktorý Nájomcovi oznámi zmenenú výšku nájomného. Odo dňa tohto oznámenia sa Nájomca zaväzuje zaplatiť túto novú výšku nájomného.

- Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade, ak Stavba prestane byť využívaná ako škola, Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že Prenajímateľ v zimnom období nebude Stavbu vykurovať plynom, pričom elektrické kúrenie si bude musieť Nájomca zabezpečiť na vlastné náklady. S prihliadnutím na túto skutočnosť sa upraví výška nájomného formou dodatku k Zmluve.
- 6. Ak je Nájomca v omeškaní s nájomným podľa tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške stanovenej osobitným právnym predpisom.

VII.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- Práva a povinnosti Nájomcu
- Nájomca bude s predmetom nájmu zaobchádzať so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu či znehodnoteniu.
- Nájomca bude zabezpečovať na vlastné náklady všetky bežné opravy a údržbu, pričom Prenajímateľovi z toho nevzniká povinnosť na úhradu nákladov Nájomcu s tým spojených.
- Nájomca môže využívať predmet nájmu v rozsahu uvedenom v tejto Zmluve v súlade s účelom tejto

Zmluvy.

- d) Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 355/2007 Z.z. o verejnom zdravotníctve, zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť na vlastné náklady vykonávanie protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.
- e) Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla Prenajímateľovi zavinením Nájomcu nad rámec bežnej amortizácie.
- f) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu

- Práva a povinnosti Prenajímateľa

- Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
- Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi nerušený výkon jeho práv.
- Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vstúpiť na predmet nájmu za účelom vykonania kontroly.
- f) Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do predmetu nájmu. Za škody spôsobené na svojom majetku a majetku tretích osôb zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca. Za majetok, ktorý si Nájomca vnesie do predmetu nájmu nezodpovedá Prenajímateľ.

- 3. Ak sa vyskytnú udalosti, ktoré jednému alebo viacerým/všetkým zmluvným partnerom čiastočne alebo úplne znemožnia plnenie ich povinností podľa tejto Zmluvy, sú povinní sa o tomto bez zbytočného odkladu informovať a spoločne podniknúť kroky k ich prekonaniu. Nesplnenie tejto povinnosti zakladá právo na náhradu škody pre stranu, ktorá sa porušenia zmluvy v tomto bode nedopustila.

VIII.

Osobitné ustanovenia

- 1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a úpravy v predmete nájmu, či už stavebného alebo iného charakteru len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 2. Nájomca je povinný vopred Prenajímateľovi písomne oznámiť zámer vykonávať zmenu, prípadne úpravu predmetu nájmu s tým, že uvedenie charakter zmeny, prípadne úpravy predmetu nájmu a aj finančnú kalkuláciu.
- 3. Nájomcovi vzniká právo na vykonanie zmeny, prípadne úpravy predmetu nájmu ako aj nárok na finančnú náhradu nákladov iba v prípade písomného odsúhlasenia Prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať svoj nárok na nájomné v zmysle Zmluvy s nárokom Nájomcu na úhradu nákladov na písomne odsúhlasené zmeny, prípadne úpravy predmetu nájmu.

Nájomca berie na vedomie, že bude zabezpečovať na vlastné náklady všetky bežné opravy a údržbu, pričom Prenajímateľovi z toho nevzniká povinnosť na úhradu nákladov Nájomcu s tým spojených.

- 4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu Nájomcovi v deň podpisu Zmluvy. Pri odovzdaní predmetu Nájmu, Nájomca od Prenajímateľa obdrží jeden kus kľúčov od vchodu k časti Stavby, ktorá je predmetom nájmu.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy touto Zmluvou neupravené sa použijú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov.
2. Ak sú v tejto Zmluve uvedené prílohy, tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. Slová s významom v jednotnom čísle v prípadoch, kedy to umožňujú súvislosti, zahŕňajú taktiež číslo množné a naopak.
3. Všetky zmeny a doplnky tejto Zmluvy musia byť urobené písomne vo forme dodatku k tejto Zmluve a podpísané všetkými účastníkmi tejto Zmluvy, inak sú neplatné. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na tie články tejto Zmluvy, v ktorých je možnosť zmeny formou oznámenia druhej strane.
4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné a/alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť a/alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a/alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch s platnosťou originálu po jednom vyhotovení pre každého účastníka Zmluvy.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

PRENAJÍMATEĽ:

Velčice dňa 14.02.2025



Obec Velčice

zast. Ing. Štefan Eliaš – starosta

NÁJOMCA:

Velčice dňa 14.02.2025



**Urbársko lesné spoločnosti Velčice,
pozemkové spoločenstvo**
zast. Ing. Ján Dekan - predseda
Ing. Milan Tonka - podpredseda

