

NÁJOMNÁ ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ
vrátane ich vybavenia a zariadenia

Prenajímateľ: Obec Ratnovce
so sídlom Ratnovce 152, 922 31 Ratnovce
IČO: 00 011 002, DIČ: 2020535407
v zastúpení: Peter Gogol, starosta obce
(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca: Jozef Moravčík, rodený Moravčík
bytom: Krátka 3980/1, 921 01 Banka
[REDAKOVANÉ]
kontaktná osoba: Lenka Moravčíková, rodená Stopková
telefón: 0910484737
(ďalej len "nájomca")

u z a t v á r a j ú t ú t o n á j o m n ú z m l u v u
podľa §§ 663 a nasl. Siedmej hlavy Občianskeho zákonníka ,

Čl. I

Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ vlastní nehnuteľnosti nachádzajúce sa v obci Ratnovce, k.ú. Ratnovce, vedené na LV č. 1036 a to:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape
- pozemok p.č. 207, záhrady o výmere 518 m²
- pozemok p.č. 208, zastavané plochy a nádvoria o výmere 784 m²

a

Stavby

objekt s.č. 63 - základná škola - stojaca na pozemku p.č. 208

v celosti - t.j. v 1/1

- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania a nájmu nehnuteľnosti

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape
- pozemok p.č. 207, záhrady o výmere 518 m²
- pozemok p.č. 208, zastavané plochy a nádvoria o výmere 784 m²

a

Stavby

objekt s.č. 63 - základná škola - stojaca na pozemku p.č. 208

vrátane kompletného a komplexného zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v objekte s.č. 63. Snímka z katastrálnej mapy, kopia LV č. 1036 a Súpis zariadenia a vybavenia a pôdorys objektu s.č. 63 tvoria prílohy č. 2a, 2b, 2c a 2d tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľností, ako aj vecí hnutelných, ktoré sú predmetom nájmu (ďalej "predmet nájmu"). Nehnuteľnosti a hnutelné veci sú bez právnych väd a bez závad, ktoré by bránili ich užívaniu nájomcom v prevádzke „detské centrum“. Nájomca sa zaväzuje, že v termíne do 31.08.2015 predloží prenajímateľovi oprávnenie na prevádzkovanie „detského centra“ v zmysle všeobecne záväzných právnych noriem platných a účinných na území SR, ktoré bude prílohou č. 3 tejto zmluvy.

3. Nájomca preberá do nájmu predmet nájmu v zmysle tejto zmluvy a zaväzuje sa k starostlivosti o predmet nájmu v rozsahu podľa tejto zmluvy, v rozsahu všeobecne záväzných právnych noriem platiacich počas trvania nájomného vzťahu a v rozsahu riadneho a starostlivého hospodára.

Čl. II

Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi a nájomca preberá predmet nájmu na využitie predmetu nájmu na podnikateľskú činnosť, prevádzku „detské centrum“.

Čl. III

Práva a povinnosti prenájomcu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave tak ako leží a beží a je povinný v takomto stave predmet nájmu udržiavať, pokiaľ ďalej nie je ustanovené inak.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k zmene vlastníka predmetu nájmu platia v celom rozsahu ustanovenia § 680, ods.č.2 a ods.č.3. Občianskeho zákonníka.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude rušiť nájomcu v užívaní predmetu nájmu, umožní nájomcovi prístup k predmetu nájmu tak, aby ho mohol užívať v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ, prípadne osoba oprávnená a poverená prenájomcom, je oprávnený požadovať vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s touto zmluvou. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude vykonávať kontrolu tak, aby jej výkonom neobmedzoval nájomcu neprimeraným spôsobom.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje k výkonu opráv a k údržbe predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať nájomca (čl. IV bod 6.a, bod 6.b a bod 7.). Prenajímateľ je vždy povinný vykonať opravy, ktoré súvisia s pevne zabudovanými inžinierskymi sieťami a rozvodmi v predmete prenájmu (inštalatárske, kúrenárske, elektrikárske) a opravy, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť zdravia a života osôb.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi vykonať na predmete nájmu také úpravy, ktoré sú nevyhnutne potrebné pre účel využívania predmetu nájmu nájomcom a také úpravy aby nájomca mohol pre svoje potreby zabezpečiť a zaviesť telefónne linky a iné médiá prenosu dát a informácií a úpravy súvisiace s prezentáciou, reklamou nájomcu, ako aj s osadením firemných tabúľ a firemného loga a úpravy súvisiace so zabezpečením predmetu nájmu (alarm, kamerový systém, vonkajšie osvetlenie a pod.) na predmete nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi normami a v súlade s koncepciou architektonického riešenia predmetu nájmu.
7. Prenajímateľ a nájomca sa osobitne dohodli na tom, že si prenájomca ponechá v užívaní časť predmetu nájmu, miestnosť označenú v pôdoryse č. 9.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu v celom rozsahu. Bežné opotrebenie predmetu nájmu zmluvné strany nepovažujú za škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenájomcu nevykoná žiadne stavebné zmeny na predmete nájmu, okrem tých na ktoré dal prenájomca súhlas v jednotlivých ustanoveniach tejto nájomnej zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť upratovanie a údržbu čistoty v celom predmete nájmu na vlastné náklady, vrátane kompletnej a komplexnej údržby (letnej aj zimnej) príslušných verejných komunikácií a prístupových komunikácií.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
5. Zmeny, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu, ak nedôjde medzi prenajímateľom a nájomcom k inej dohode.
- 6a. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na predmete nájmu drobné opravy. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy ktoré súvisia s užívaním nehnuteľností a prevádzkou nájmu. Nájomca nemá pritom voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
- 6b. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na predmete nájmu - hnutelných veciach, opravy súvisiace s ich užívaním a to v celom rozsahu.
7. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ; prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy. V prípade, ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará, je oprávnený vykonať ich nájomca: nájomca má preto nárok na náhradu nákladov účelne vynaložených pri takýchto opravách voči prenajímateľovi.
8. Počas opráv vykonávaných prenajímateľom sa nájomca zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu (za podmienky, že prenajímateľ a nájomca splnia podmienky uvedené v bode 7., prvá veta, - nevyhnutné obmedzenia v užívaní predmetu nájmu nájomcom)
9. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť zariadenie v predmete nájmu a tiež predmet nájmu (objekt s.č. 63, ktorý je predmetom nájmu).
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť, do užívania a podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. V

Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu je zmluvnými stranami stanovené za predmet nájmu v základnej výške 3.600,- € ročne (slovom: -tritisíc šesťsto EUR-) bez DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca platiť mesačne vo výške 1/12-iny ročného nájomného na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné mesačne (1/12-ina ročného nájomného, t.j. 300,- €), vždy do pätnásteho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca a to podľa splátkového kalendára, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.
4. ZÁBEZPEKA: Prenajímateľ a nájomca sa osobitne dohodli na tom, že nájomca poskytne prenajímateľovi zábezpeku vo výške 900,- € (slovom: -deväťsto EUR-) najneskôr do 15.09.2015 a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený VÚB a.s., pobočka Piešťany, číslo účtu: SK58 0200 0000 0000 1452 9212. Prenajímateľ je oprávnený zábezpeku poskytnutú nájomcom, alebo jej časť, použiť a jednostranne započítať voči nájomcovi v prípade omeškania alebo nezaplatenia nájomného, v prípade ak nájomca spôsobí škodu prenajímateľovi alebo v prípade ak sa na tom zmluvné strany dohodnú.
5. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za dodávky elektrickej energie, plynu, pitnej vody a odvoz smetí. Prenajímateľ a nájomca zabezpečia zmenu odberateľa všetkých médií najneskôr do 31.08.2015. Obdobie odo dňa odovzdania a prevzatia predmetu nájmu zúčtujú zmluvné strany samostatne. Nájomca si samostatne zabezpečí uzatvorenie zmluvy na médiá a odvoz odpadu a smetí s oprávnenými organizáciami podľa svojich potrieb a podľa potrieb kapacít jeho prevádzky v predmete nájmu.

6. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajíateľ a nájomca majú právo jednostranne vyzvať druhú zmluvnú stranu na aktualizovanie článku V. tejto zmluvy a to vždy ak sa podstatným spôsobom zmenia podmienky nájmu alebo podmienky, za ktorých bolo dohodnuté nájomné podľa bodu 1. článku V. tejto zmluvy. Takáto aktualizácia bude vykonaná zmluvnými stranami dodatkom k zmluve a to najneskôr do jedného mesiaca odo dňa doručenia výzvy druhej zmluvnej strane.
7. V prípade ak sa prenajíateľ a nájomca nedohodnú na výške nájomného pre ďalšie obdobie trvania nájmu, má sa za to, že na ďalšie obdobie platí výška nájomného dohodnutá na predchádzajúce obdobie (1 rok).

Čl. VI

Odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu dôjde najneskôr do 15. júla 2015. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, ktorý tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy. Za obdobie odo dňa odovzdania predmetu nájmu do dňa 01.09.2015 má nájomca právo pripraviť predmet nájmu k využívaniu na predmet činnosti nájomcu, t.j. "detské centrum" a prenajíateľ za toto obdobie nebude od nájomcu požadovať nájomné ("rent-free"). Investície do predmetu nájmu realizované nájomcom do 1.9.2015 znáša nájomca na vlastné riziko a to aj pre prípad ak sa mu do tohto termínu nepodarí získať oprávnenie na prevádzkovanie detského centra.
2. Nájomca sa zaväzuje, že do troch dní po ukončení nájmu odovzdá prenajíateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu za čas trvania nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu po ukončení nájomného vzťahu spíšu zápis - protokol.
4. Ak niektorá zmluvná strana porušením povinností vyplývajúcich jej z tejto zmluvy spôsobí druhej zmluvnej strane škodu, je povinná ju nahradiť druhej zmluvnej strane v celom rozsahu.
5. Ak niektorá zmluvná strana neposkytne druhej zmluvnej strane primeranú súčinnosť potrebnú na splnenie jej záväzkov podľa tejto zmluvy, je povinná jej uhradiť škodu týmto konaním spôsobenú v celom rozsahu.

Čl. VII

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 01.09.2015.
2. Nájomný vzťah - nájom - môžu zmluvné strany ukončiť písomnou dohodou.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej strane, inak je neplatná.
4. V prípade ak nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky tejto zmluvy, alebo ak je nájomca viac ako tri krát počas trvania nájomného vzťahu v omeškaní so zaplatením nájomného a to viac ako o 5 kalendárnych dní, má prenajíateľ právo 15 dňovej výpovednej lehoty.
5. Prenajíateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu, alebo trpí jeho užívanie takým nájomcom zavineným spôsobom, že prenajíateľovi vznikla alebo vzniká na predmete nájmu škoda značného rozsahu alebo mu hrozí na predmete nájmu škoda značného rozsahu.
6. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do troch dní po ukončení nájmu odovzdá prenajíateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu za čas trvania nájmu.

7. Prenajímateľ má právo vypovedať nájom založený touto zmluvou nájomcovi v jednomesačnej výpovednej lehote v prípade ak nájomca aj napriek písomnému upozorneniu (upomienke) mešká s úhradou nájomného (1/12-iny) viac ako jeden mesiac alebo v prípade ak nájomca opakovane porušuje povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych noriem platných a účinných na území SR.
8. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že pre obdobie od 01.09.2015 do 31.07.2020 platí pre obe zmluvné strany zákaz výpovede. Zmluvné strany sa na takto dohodnuté obdobie zaväzujú nepodať druhej zmluvnej strane výpoveď z nájmu - nájomného vzťahu založeného touto zmluvou (bez uvedenia dôvodu). Výpoveď z nájmu je v tomto období možné podať druhej zmluvnej strane len v prípade porušenia podmienok dohodnutých touto zmluvou závažným spôsobom a v prípade pokiaľ druhá zmluvná strana poruší závažným spôsobom všeobecne záväzné právne normy platné a účinné na území SR.

Čl. VIII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych noriem.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom odovzdania predmetu nájmu zo strany prenajímateľa nájomcovi.
4. Táto zmluva je vyhotovená v siedmych rovnopisoch, z toho dva (2) pre prenajímateľa a päť (5) pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
6. Prílohami tejto zmluvy sú prílohy uvedené v texte zmluvy.
7. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že všetky prípadné rozdielne interpretačné nezhody a obsah práv a povinností z tejto zmluvy budú riešiť vzájomnou dohodou, prijatím prípadného dodatku k tejto zmluve písomnou formou. Rovnako účastníci vyhlasujú, že v prípade zmeny právnych predpisov, ktoré po dobu trvania tejto zmluvy by mohli mať vplyv, priamu alebo nepriamu súvislosť s právami a povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy, upravia príslušným dodatkom, vzájomným rokovaním a rešpektovaním práv druhej zmluvnej strany.

V Ratnovciach 10. júla 2015



prenajímateľ

nájomca