Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich, zákona č. 40/1964 Zb.) Občiansky zákonník, v platnom znení medzi:

prenajímateľom:

Obec Diviaky nad Nitricou
IČO: 00318060
starosta obce Vladimír PRUŽINEC

(ďalej ako „prenajímateľ")

a

nájomcom:

Oliver MASÁR, rodený MASÁR, narodený 26. 08. 1975
a manželka Mgr. Monika MASÁROVÁ, rodená KOHÚTOVÁ
obaja trvalo bytom Diviacka Nová Ves 146

(ďalej ako „nájomca")

Článok I
Predmet nájmu

1) „Prenajímateľ" je výlučným vlastníkom

nehnuteľností zapísaných v LV č. 1, Okresný úrad Prievidza, katastrálny odbor, katastrálne územie Banky a to konkrétne :

stavby, súpisné číslo 534, postavenej na parcele parcelné číslo 582/2, materská škola

a parcely registra „C",

parcelné číslo 582/2, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 3061 m2

(ďalej len ako „predmet nájmu")

Článok II
Predmet zmluvy , účel nájmu

1) „Prenajímateľ" touto zmluvou prenecháva „nájomcovi", do dočasného užívania „predmet nájmu" bližšie špecifikovaný v článku I. tejto zmluvy a to na dohodnutý účel.
2) „Predmet nájmu" a jeho technický stav je bližšie špecifikovaný v znaleckom posudku znalca Ing. Antona MACHA č. 052/2017, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
3) Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva bola uzatvorená a podmienky v nej dohodnuté boli dohodnuté s prihliadnutím na dôvody hodné osobitného zreteľa, ktorými sú zlý technický stav „ predmetu nájmu", ako aj poskytnutie ďalších služieb nájomcom pre prenajímateľa v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
4) „Predmet nájmu" uvedený v čl. I tejto zmluvy sa prenajíma nájomcovi na účel zriadenia a prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb – penziónu pre seniorov (dôchodcov).
5) Nájomca nie je oprávnený užívať „predmet nájmu" a ani jeho časť na iný účel, ako ten ktorý je uvedený v bode 4 tohto článku zmluvy a je povinný za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajatú stavbu – budovu bývalej materskej školy zrekonštruovať a následne zabezpečiť jej využívanie na dohodnutý účel.

Článok III

Doba a skončenie nájmu

1) Zmluva o nájme nehnuteľnosti sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31. 12. 2029.
2) Platnosť zmluvy je možné skončiť len dohodou strán, resp. z dôvodov, ktoré sú uvedené v zákone.

Článok IV.

Výška nájomného a jeho splatnosť

1) Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 1.- Eur ročne. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi ročne vopred a to vždy do 31. 12. príslušného kalendárneho roka a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, pričom lehota splatnosti je dohodnutá v dĺžke 14 dní od doručenia faktúry nájomcovi.
2) Nájomné za rok 2017 je splatné do 14 dní od uzavretia tejto zmluvy a toto uhradí nájomca do pokladne prenajímateľa.

3) V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za spotrebované energie vodné a stočné, náklady na vykurovanie, poplatky za odvoz smetí ako aj všetky ostatné náklady spojené s užívaním „predmetu nájmu", ktoré náklady bude znášať výlučne nájomca a to na základe na základe samostatných zmluvných vzťahov s dodávateľmi energií alebo poskytovateľmi služieb.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1) Nájomca je povinný „predmet nájmu" chrániť pred poškodením alebo zničením.
2) Prenajímateľ je povinný umožniť užívať nájomcovi „predmet nájmu" za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3) Nájomca je povinný „predmet nájmu" využívať len za účelom vybudovania a prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb – penzión pre seniorov podľa zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať penzión pre najmenej .... dôchodcov, pričom v spolupráci so sociálnou komisiou bude prednostne do zariadenia umiestňovať seniorov z obce Diviaky nad Nitricou.

Pre dosiahnutie vyššie uvedeného účelu využitia nehnuteľností sa nájomca zaväzuje prenajatú budovu materskej školy zrekonštruovať na zariadenie sociálnych služieb so začatím rekonštrukcie v roku ..... a s uvedením zariadenia do prevádzky ..... . Nájomca predpokladá dodržať nasledovný harmonogram rekonštrukčných prác: spracovanie projektovej dokumentácie do ..... a jej predloženie na odsúhlasenie prenajímateľovi; vybavenie platného stavebného povolenia celkovej rekonštrukcie do ....., pričom prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi pri tomto súčinnosť, všetky poplatky s tým spojené znáša nájomca; realizácia postupnej rekonštrukcie do ..... . Súčasťou rekonštrukcie je aj úprava chodníkov, rekonštrukcia inžinierskych sietí, obnovenie prípojok sietí, vybudovanie kanalizácie, prípadne ČOV.

4) Nájomca je povinný prenajatý pozemok č. CKN 582/2, o výmere 3061 m2 udržiavať v poriadku, kosiť ho a zaväzuje sa, že pozemok nezastavia žiadnymi stavbami.

5) Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu a kontrolu dodržiavania zmluvných podmienok. Nájomca je povinný „predmet nájmu" prenajímateľovi na tento účel sprístupniť, pričom kontroly je oprávnený zúčastniť sa aj nájomca.

6) Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a predpisov BOZP, ochrany majetku a protipožiarnej ochrany.

7) Nájomca nesmie „premet nájmu" užívať tak, aby nadmerným hlukom, alebo inými imisiami obmedzoval iné osoby v obci.

8) Po skončení nájmu je nájomca povinný „predmet nájmu" v posledný deň nájmu odovzdať prenajímateľovi písomným protokolom a v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

9) Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi bezodplatne miestnosť jedálne, vrátane priľahlého príslušenstva a prístupových miestností za účelom vykonania volieb a to v rozsahu času nevyhnutného na tento účel podľa rozhodnutia príslušných orgánov.

10) Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi bezodplatne miestnosť jedálne, vrátane priľahlého príslušenstva a prístupových miestností v rozsahu 100 hodín ročne, podľa požiadavky prenajímateľa.

Článok VI
Doručovanie

1) Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne proti podpisu alebo zaslané poštou, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.

2) Prípadné odstúpenie od zmluvy, alebo výpoveď zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.

3) Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla druhej zmluvnej strany. Za sídlo zmluvnej strany sa považuje adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy. Za deň doručenia, v prípade neprevzatia zásielky, sa považuje 15 – ty deň po odoslaní písomnosti na poštovú prepravu.

4) V prípade doručovania písomnosti elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie tejto písomnosti preukaznou formou (faxom, elektronicky).

Článok VII
Osobitné ustanovenia

1) Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca riadne a včas neplní svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpenie musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane.

2) Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajímateľ nie je povinný zhodnotenie „predmetu nájmu" nájomcovi pri akomkoľvek spôsobe skončenia nájmu zaplatiť. Nájomca nemá nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia od prenajímateľa zvýšením hodnoty „predmetu nájmu" počas trvania nájmu a ani po jeho skončení. Nájomca taktiež nemá nárok na vrátenie hodnoty investícií vynaložených nájomcom na „predmet nájmu", ak sa zmluvné strany osobitne nedohodnú inak, a to ani pri predčasnom skončení nájmu, ak skončenie nájmu nezavinil prenajímateľ.

3) Akákoľvek škoda, ktorá vznikne na „predmete nájmu" a bude spôsobená nájomcom alebo pri prevádzkovaní jeho činnosti, musí byť bezodkladne nájomcom a na jeho náklady odstránená. V prípade porušenia tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje bez zbytočného odkladu uhradiť škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody bez zbytočného odkladu v plnej výške prenajímateľovi.

4) Poistenie „predmetu nájmu" zabezpečí počas celej doby nájmu na svoje náklady nájomca.

5) Pri realizácii rekonštrukčných prác na „predmete nájmu" je nájomca povinný postupovať šetrne, neznehodnocovať stavebný materiál s ktorým má prenajímateľ právo disponovať, prípadne ho predať a pod.

6.) V prípade, ak nájomca dodrží podmienky tejto nájomnej zmluvy a počas dohodnutej doby nájmu bude v „predmete nájmu" prevádzkovať penzión pre seniorov per najmenej ..... dôchodcov a bude mať záujem „predmet nájmu" odkúpiť, zaväzuje sa prenajímateľ „predmet nájmu" nájomcovi odpredať najneskôr do 6 mesiacov od skončenia dohodnutej doby nájmu a to za vopred dohodnutú cenu 50.000.- Eur (slovom päťdesiattisíc Eur). Kúpna cena je splatná do 14 dní od uzatvorenia kúpnej zmluvy. V prípade, ak v uvedenej lehote nájomca nevyužije možnosť odkúpenia predmetu nájmu, záväzok prenajímateľa zaniká. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy predmetom kúpy nebude celý „predmet nájmu", ale len stavba súpisné číslo 534 a časť pozemku č. CKN 582/2, a to podľa

samostatne vyhotoveného geometrického plánu v rozsahu pozemku pod stavbou súpisné číslo 534 a maximálnej vzdialenosti 10 m od obvodových múrov stavby. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že časť budúcej kúpnej ceny vo výške 10.000.- Eur zaplatí nájomca prenajímateľovi ako zálohu na kúpnu cenu do ..... dní po podpise tejto zmluvy. V prípade ak nedôjde k uzatvoreniu budúcej kúpnej zmluvy je prenajímateľ povinný túto zálohu nájomcovi bez príslušenstva (úrokov) vrátiť.

Článok VIII
Sankcie

1) Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi za porušenie povinností vyplývajúcich pre nájomcu z tejto zmluvy zmluvnú pokutu vo výške 10.000.- Eur. Zmluvná pokuta je dohodnutá ako ročná pokuta a v prípade, ak porušenie povinností nájomcu trvá viac ako rok, je povinný nájomca dohodnutú zmluvnú pokutu zaplatiť prenajímateľovi aj opakovane a to aj za každý začatý rok nesplnenia povinnosti. Zmluvná pokuta môže byť uplatnená len v prípade nedokončenia celkovej rekonštrukcie „predmetu nájmu" do ....., resp. nevyužívania „predmetu nájmu" na dohodnutý účel alebo využívania „premetu nájmu" na iný ako dohodnutý účel.

2) Zmluvné strany sa dohodli na tom, že kontrolu riadneho plnenia povinností nájomcu z tejto zmluvy pri rekonštrukcii a plnení účelu nájmu ako aj vyvodenie záveru z výsledku kontrolnej činnosti je oprávnená stavebná komisia a sociálne komisia pri OZ prenajímateľa.

3) Uplatnením práva prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy. Zmluva sa v prípade odstúpenia zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť len po tom, ako nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa neodstráni porušenie svojej povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a to ani v dodatočnej lehote, ktorú mu prenajímateľ na odstránenie poskytol. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa nemá nájomca nárok na náhradu zhodnotenia „predmetu nájmu" a ani nárok na náhradu vložených investícií do „predmetu nájmu" alebo v súvislosti s ním.

Článok IX
Záverečné ustanovenia

1) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez skutkového a právneho omylu, bez nátlaku a v úplnom súlade s prejavmi zmluvných strán. Zmluva nebola uzavretá v tiesni a za nevýhodných podmienok.
2) Pokiaľ sa v tejto zmluve uvádza pojem nájomca, je nájomcom Oliver MASÁR a Mgr. Monika MASÁROVÁ, ktorí sú zaviazaní k právam a povinnostiam vyplývajúcim z tejto zmluvy spoločne a nerozdielne.
3) Zmluvné strany berú na vedomie, že obsah tejto zmluvy môžu meniť len písomne a to vo forme očíslovaných a zmluvnými stranami podpísaných dodatkov k zmluve.
4) Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté iné, riadia sa právne pomery týkajúce sa nájmu ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5) Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
6) Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia.
7) Znenie zmluvy schválilo obecné zastupiteľstvo obce Diviaky nad Nitricou dňa ..... uznesením číslo ..... .

V Diviakoch nad Nitricou, dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu: