

NÁJOMNÁ ZMLUVA
uzatvorená podľa ust. § 663 - § 684 Občianskeho zákonníka

uzatvorená medzi zmluvnými stranami :

Prenajíateľ: Obec Jakubany
sídlo: 065 12 Jakubany 555
IČO: 00329924
DIČ: 2020698559

zast. starostom : Ing. Jánom Krajňákom
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s., pobočka Stará Ľubovňa
Číslo účtu : SK25 0200 0000 0000 1352 7602

a

Nájomca: SOCIO FAMILY, n.o.,
sídlo: Levočská 3A, 064 01 Stará Ľubovňa
IČO: 37 886 843
DIČ: 2022523965
IČ DPh: -

zast. riaditeľom: PaedDr.PhDr. Milan Buk
Bankové spojenie: TATRA BANKA a.s.
Číslo účtu : IBAN SK43 1100 0000 0029 4405 6721

ktorí po prehlásení že sú spôsobilí na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená uzavreli túto nájomnú zmluvu:

Čl. I
Vyhlásenie prenajíateľa

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nehnuteľného majetku, ktorý je vo výlučnom vlastníctve prenajíateľa. Predmet nájmu je určený v čl. II, ods. 1.) tejto zmluvy.

Čl. II
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, k. ú. Jakubany na liste vlastníctva:

- LV č. 2786 - Budova MŠ so súpisným číslom 211 (národná kultúrna pamiatka), postavená na KN – C parc. č. 304, KN-C parc. č. 304, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 746 m², vedený ako vlastník pod B1 v podiele 1/1.

2. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nehnuteľnosti uvedené v čl. II, ods. 1 tejto zmluvy nájomcovi do dočasného užívania s účinnosťou odo dňa podpisu zmluvy o úspešnosti projektu zameraného na podporu soc. služieb na komunitnej úrovni. Tak ako je určený v čl. II, ods. 1.) tejto zmluvy a to na dobu určitú teda na dobu 40 rokov odo dňa vzniku nájmu, za účelom prevádzkovania a vybudovania komunitného zariadenia pre seniorov, ktorý bude zameraný na rozvoj sociálnych služieb v obci Jakubany.

Čl. III Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje, že bude po dobu účinnosti tejto zmluvy platiť za užívanie nehnuteľnosti podľa čl. II, ods.1.) tejto zmluvy dohodnuté nájomné a užívať prenajaté nehnuteľnosti výlučne na dohodnutý účel.

Čl. IV Výška a splatnosť nájomného

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách na odplatu za užívanie priestorov predmetu nájmu, ktorého suma bola dohodnutá vo výške 1 € ročne a to z dôvodu rozsiahlych investícií do predmetu nájmu, ktoré v zmysle štúdie pre investičný zámer stavby predstavujú sumu vo výške 1 144 224,00 € vrátane DPH.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať elektrickú energiu, vodné - stočné na vlastné náklady na základe vlastného zmluvného vzťahu s dodávateľom tejto služby. Prenajímateľ svojím podpisom na tejto zmluve dáva nájomcovi svoj súhlas na uzatvorenie zmluvy o dodávke elektrickej energie a dodávke vody a zároveň sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť pri uzatváraní tejto zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje že investuje v priebehu dvoch rokoch odo dňa platnosti stavebného rozhodnutia. Do predmetu nájmu sumu 1 144 224,00 € za účelom stavebných úprav a rekonštrukcie predmetu nájmu. V prípade ak zo strany nájomcu nedôjde v uvedenej dobe k investícii do predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť a nájomná zmluva sa od počiatku zrušuje.

Čl. V. Pravidlá technického zhodnotenia predmetu nájmu.

1. Nájomca môže začať s vykonávaním technického zhodnotenia predmetu nájmu (*d'alej aj len „investícia“*) po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

2. Úhradu akýchkoľvek nákladov spojených s realizáciou investícií v predmete nájmu môže nájomca od prenajímateľa požadovať len ak sa k tomu prenajímateľ zaviazal v písomnom dodatku k tejto zmluve a za podmienok v dodatku dojednaných.

3. Súhlas s vykonaním investícií vydáva prenajímateľ na základe písomnej žiadosti nájomcu.
4. Žiadosť musí obsahovať zdôvodnenie stavebných úprav, rozsah stavebných úprav vyjadrený podrobnou špecifikáciou, výkazom výmer, rozpočtom a fotodokumentáciou pôvodného stavu. Uvedené platí pre jednoduché stavebné úpravy, ako úpravy povrchov, výmenu výplní otvorov, zariadení predmetov, jednoduché rekonštrukcie elektroinštalácie, rozvodov vody, kanalizácie, vykurovania.
6. V prípade, že sa jedná o zložitejšie stavebné úpravy alebo dispozičné zmeny predmetu nájmu, zásahy do nosných konštrukcií, zmeny vonkajšieho vzhľadu, je nutné doložiť k žiadosti projektovú dokumentáciu, rozpočet, v prípade zásahu do nosných konštrukcií aj statický posudok.
7. Pred začatím prác je nájomca povinný predložiť doklady v zmysle zákona č.50/1975 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v z. n. p., čiže stavebné povolenie alebo ohlásenie drobnej stavby alebo stavebných úprav.
8. Výdavky na investície nájomca uhrádza z vlastných zdrojov.
9. Nájomca po zrealizovaní rekonštrukcie predmetu nájmu preukazuje ich výšku a druh podľa povahy vecí a spôsobu obstarania najmä účtovnými dokladmi

(§ 10 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v z. n. p.) a inými dokladmi, a to najmä:

- Zápis (protokol) o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom nájomcovi s podrobným popisom technického stavu pred vykonaním investícií, v ktorom sa uvedú všetky dôležité údaje potrebné pre prevádzku (napr. odpočty meračov, kľúče, určený komunikačný priestor, vady na majetku, revízne správy a pod.);
- Projektová dokumentácia, vrátane rozpočtu stavebných prác, podľa ktorej nájomca prispôsobí predmet nájmu účelu nájmu;
- Faktúra so súpismi vykonaných prác alebo s dodacími listami, dodávateľské faktúry vystavené na nájomcu, doložené dokladom o úhrade (napr. výpis z účtu v peňažnom ústave)-daňové doklady;
- Odborné prehliadky vybraných technických zariadení;
- Protokol o odovzdaní a prevzatí diela (vykonaných investícií v predmete nájmu).
- Znalecký posudok k určeniu nákladov na vykonané investície, a to v prípade, ak:
 - nájomca z objektívnych dôvodov nie je schopný zabezpečiť doklady podľa vyššie uvedeného popisu tejto zmluvy, alebo
 - v prípade, že investície boli vytvorené vlastnou činnosťou nájomcu.

10. Po úplnom vykonaní investícií do predmetu nájmu si prenajímateľ a nájomca vystavia „Protokol o odovzdaní a prevzatí technického zhodnotenia“ spolu s konečným vyúčtovaním investícií.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.
2. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vzniknú na predmete nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu, údržbu, prevádzkyschopnosť a starostlivosť o predmet nájmu a to počas celej doby trvania nájomného vzťahu.

5. Nájomca sa zaväzuje umožniť poverenej osobe prenajímateľom prístup do predmetu nájmu užívaného nájomcom za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu. V prípade živej pohromy, prípadne bezprostredného ohrozenia života, zdravia alebo svojho majetku, má Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu. O takomto vstupe je však povinný Nájomcu bezodkladne informovať.

6. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.

7. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

8. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.

9. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.

10. Pri skončení nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na opravy, úpravy, doplnenie vonkajšieho a vnútorného vybavenia hradí zo svojho nájmu. Nájomca môže vykonať zmeny na predmete nájmu len so súhlasom prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje, že úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu nebude žiadať pri ukončení nájmu ich úhradu od prenajímateľa.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca zabezpečí ochranu majetku prenechaného na dočasné užívanie. Ďalej zabezpečí, aby jeho zamestnanci dodržiavali bezpečnostné predpisy, preventívne požiaro-ochranné predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Zb. a vyhlášky č. 121/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o požiarnej ochrane v oblasti prevencie v znení neskorších predpisov.

2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v posledný deň trvania nájmu.

3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca má predkupné právo na celú nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu, a ktorej bude určená na základe znaleckého posudku pre prípad, že by prenajímateľ predával túto nehnuteľnosť v čase trvania nájomného vzťahu. Nájomca si môže uplatniť toto predkupné právo v lehote 60

dni počítaných odo dňa písomného vyzvania na uplatnenie si tohto predkupného práva zo strany prenajímateľa. Právo na uplatnenie predkupného práva platí len počas doby trvania tejto zmluvy.

5. Zmeny tejto zmluvy sú platné a účinné, ak sa na nich zmluvné strany písomne dohodnú.

6. Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.

8. Obecné zastupiteľstvo obce Jakubany uznesením č. 40/A42018 zo dňa 22.06.2018 schválilo túto nájomnú zmluvu v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu osobitného zreteľa, ktorým je efektívne a účelnévyužitie doteraz nevyužívanej budovy.

9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

10. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom zmluvy súhlasia, túto uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Jakubanoch, dňa 25.6.2018

podpísané

Prenajímateľ

podpísané

Nájomca