

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zák. medzi:

Zmluvné strany

Prenajímateľ :

OBEC Čabiny
Sídlo: Čabiny 141,067 02 Čabiny
IČO: IČO: 00322873
Zast. Milan Moroz, starosta obce
Bankové spojenie:
číslo účtu:

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno : **Medúza s.r.o.**
Sídlo: Čordákova 1213/22, Košice 040 23
Zapísaná: V Obchodnom registri Okresného súdu Košice I
Oddiel : Sro., Vložka číslo: 33729/V
Menom ktorej koná : Mgr. Zdenka Halušková
IČO: 47 467 240
DIČ : 2023902232
IČ DPH :
Bankové spojenie:
číslo účtu:

(ďalej len „Nájomca“)

I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností, zapísanej na LV č. 620, v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Medzilaborce, odbor katastrálny pre obec Čabiny, katastrálne územie: Čabiny, parcely registra „C“ ako :
 - a) parcela č. 549 zastavané plochy a nádvoria o výmere 750 m², na ktorej je postavená budova - škola so súp. č. 131
 - b) parcela č. 550 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4240 m²
(ďalej len „Nehuteľnosti“)
2. Nájomca vyhlasuje, že je právnickou osobou založenou na účely podnikania v zmysle obchodného zákonníka a je zapísaný v obchodnom registri, tak ako je uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

II.

Predmet a účel zmluvy

1. Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie nehnuteľnosti, špecifikovaného v čl. I. tejto zmluvy, nachádzajúci sa na adrese, ktorého katastrálna mapa, geometrický plán, pôdorys budovy a kolaudačné rozhodnutie budovy sú neoddeliteľnou Prílohou č.1 tejto Zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“..
2. Nájomca za to zaväzuje za Nájom nehnuteľností špecifikovaného v čl. I. tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné, a to všetko za podmienok dohodnutých v Zmluve.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že na Pozemku je postavená stavba – škola súp. č. 131, popisné č., ktorá už neslúži svojmu pôvodnému účelu.
4. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu na užívanie Nájomcovi na účely poskytovania sociálnych služieb, umiestnenia a prevádzkovania Zariadenia pre seniorov (ZPS), Domova sociálnych služieb (DSS) a predmety podnikania zapísané v obchodnom registri nájomcu .
5. Prenajímateľ výslovne súhlasí, aby si Nájomca na vlastné náklady stavebne upravil predmet nájmu na dohodnutý účel a v súlade s predmetom svojho podnikania.

III.

Doba prenájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 40 (štyridsať) rokov.
2. Zmluvu nie je možné pred uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená vypovedať ani ukončiť, bez výslovného súhlasu nájomcu a to ani zo strany starostu ani rozhodnutím zastupiteľstva obce okrem dôvodov uvedených v odseku 4 tohto článku Zmluvy .
3. V prípade porušenia ods.2, je obec - prenajímateľ povinná uhradiť plnú hodnotu všetkých preukázaných nákladov vynaložených nájomcom na stavebnú a technickú úpravu predmetu nájmu, obstaranie zariadenia, vybavenia a náklady spojené a súvisiace so začatím prevádzkovania na dohodnutý účel nájmu.

4. Nájom sa skončí uplynutím dohodnutej doby. Pred uplynutím dohodnutej doby je možné nájom podľa tejto zmluvy ukončiť:
 - a) na základe vzájomnej dohody zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa, len ak nájomca do 3 (troch) rokov od uzatvorenia tejto zmluvy nezačne využívať Predmet nájmu na dohodnutý účel užívania,
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu, bez udania dôvodu,
 - d) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov, uvedených v ods. 6 a ods. 7 tohto článku Zmluvy a iných podmienok, dohodnutých v tejto zmluve
5. Výpovedná lehota v prípade výpovede podľa ods.2 písm. b) a c) tohto článku Zmluvy, je 6 (šesť) mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. V prípade, že Nájomca závažným spôsobom poruší všeobecne záväzné predpisy vzťahujúce sa na podnikanie je Prenajímateľ oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy, pričom platnosť a účinnosť tejto zmluvy sa skončí dňom doručenia odstúpenia Nájomcovi.
7. Nájomca je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nemôže predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutými podmienkami podľa tejto zmluvy, alebo ak mu zanikne, skončí alebo mu bude odobraté povolenie na podnikanie na účel, na ktorý si Nehnuteľnosť prenajala ak sa zmluvné strany nedohodnú na zmene účelu využitia predmetu nájmu dohodnutého v tejto Zmluve.
8. V prípade ukončenia zmluvy podľa ods. 2 tohto článku Zmluvy je Nájomca povinný najneskôr do šiestich mesiacov odo dňa doručenia písomnosti o ukončení Nájmu predmet nájmu vypratáť a odovzdať ho prenajímateľovi v súlade s podmienkami tejto zmluvy, pričom nájomné mu bude počítané až ku dňu vypratania a odovzdania predmetu nájmu.

IV.

Cena prenájmu a spôsob platenia nájomného

1. Výška nájomného za užívanie Predmetu nájmu - nehnuteľností zapísaných na LV č. 620 kat. úz. Čabiny sa stanovuje dohodou zmluvných strán, vo výške 1.-Eur/ mesačne (slovom jedno euro mesačne) a to po celú dobu trvania nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné pravidelne mesačne, vždy do 15. dňa toho ktorého príslušného kalendárneho mesiaca, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry je 10 dní.
3. Nájomné sa považuje za zaplatené, podľa ust. § 339 ods.2 Obchodného zákonníka, dňom pripísaním na účet Prenajímateľa.
4. Pre prípad nezaplatenia dohodnutého nájomného riadne a včas, Prenajímateľ je oprávnený účtovať Nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,025% z celkovej dlžnej sumy nájomného a to za každý aj začatý deň omeškania až do zaplatenia.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi preddavok na úhradu dodávky médií vo výške mesačne vždy do 15. dňa toho ktorého príslušného kalendárneho mesiaca, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry je 10 dní.
6. Dodávku médií pre činnosť domova dôchodcov (napr. elektrina, voda, plyn, kúrenie a pod.) zabezpečí Nájomcovi Prenajímateľ a vyúčtuje podľa skutočnej spotreby na základe odpočtu z podružných meračov nainštalovaných Prenajímateľom, a to vždy k 31.12 príslušného kalendárneho roka v cenách účtovaných primárnymi dodávateľmi jednotlivých médií.

7. Stav podružných meračov budú poverenými zástupcami prenajímateľa a nájomcu vždy k poslednému dňu daného zúčtovacieho obdobia a priebežne vždy posledný pracovný deň v mesiaci odčítané, zaznamenané a potvrdené podpismi poverených osôb oboch zmluvných strán. Ročný záznam odpisov vedený podľa jednotlivých mesiacoch bude podkladom pre vyúčtovanie prípadných nedoplatkov alebo preplatiek Nájomcu. Nájomca je povinný nedoplatok na spotrebe meraných médií uhradiť Prenajímateľovi do 21 pracovných dní od doručenia ročného vyúčtovania Nájomcovi. V rovnakej lehote je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi prípadný preplatiek na zálohových platiach Nájomcu.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu a preberá ho v tomto stave ako sa v čase uzatvorenia zmluvy nachádza.
2. Zmluvné strany berú na vedomie že predmet nájmu pri podpise zmluvy nie je spôsobilý na dohodnutý účel užívania – poskytovanie sociálnych služieb (DSS, ZPS) resp. na účely domova dôchodcov. Preto Prenajímateľ výslovne súhlasí, aby si Nájomca predmet nájmu stavebne a technicky upravil na dohodnutý účel a v súlade s predmetom svojho podnikania.
3. Samotný účel užívania, poskytovanie sociálnych služieb, prevádzkovanie Zariadenia pre seniorov (ZPS), Domova sociálnych služieb (DSS) preberá Nezisková organizácia (n.o), ktorá bude za týmto účelom právoplatne vytvorená a budú ju výlučne prevádzkovať súčasní konatelia spoločnosti Medúza s.r.o, zapísanej v obchodnom registri okresného súdu Košice I Vložka číslo: 33729/V.
4. Všetky práva a povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy, platia rovnako tak aj pre Neziskovú organizáciu (n.o), ktorá bude na účel uvedený v ods.3 tohto článku zmluvy právoplatne vytvorená.
5. Nájomca je povinný všetky potrebné písomnosti, týkajúce sa právoplatnosti Neziskovej organizácie (n.o), vytvorenej na účel uvedený v ods.3 tohto článku zmluvy, do 14 dní od rozhodnutia zapísania Neziskovej organizácie (n.o) okresným úradom v sídle kraja (registrového úradu), priložiť ako dodatok č.1, k tejto zmluve.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenechanie Predmetu nájmu Nájomcom iným osobám ako osobám uvedených ako súčasných konateľov spoločnosti Medúza s.r.o v ods.3 tohto článku, bez prechádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, je dôvodom na odstúpenie od tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa.
7. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi dostupnú projektovú dokumentáciu a pôvodné kolaudačné rozhodnutie stavby - škola so súp. č. 131.
8. V prípade, že z dôvodu na strane Prenajímateľa alebo v dôsledku legislatívnych zmien dôjde k ukončeniu nájmu pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý Prenajímateľ do výšky 100% nahradí preukázateľné investície vložené Nájomcom na zhodnotenie predmetu vrátane všetkých preukázaných nákladov vynaložených Nájomcom na obstaranie zariadenia, vybavenia a nákladov spojených a súvisiacich so začatím prevádzkovania na dohodnutý účel nájmu
9. Pre prípad predaja nehnuteľnosti zmluvné strany touto zmluvou zriaďujú v Prospech Nájomcu predkupné právo na Predmet nájmu alebo jeho časť uvedenú v tejto zmluve. V prípade zámeru Prenajímateľa odpredať predmet nájmu tretej osobe je Prenajímateľ povinný túto skutočnosť písomne oznámiť Nájomcovi za účelom uplatnenia predkupného práva Nájomcu na Predmet nájmu, alebo jeho časť.

10. Cena za odkúpenie nehnuteľnosti bude stanovená na základe znaleckého posudku a aktuálnej trhovej ceny nehnuteľnosti v danej oblasti, pričom z kúpnej ceny budú zohľadnené (odpočítané) investície vynaložené Nájomcom na úpravu predmetu nájmu.
11. Nájomca rozdiel medzi cenou nehnuteľnosti stanovenou znaleckým posudkom a investíciami Nájomcu uhradí na základe daňového dokladu Prenajímateľa
12. Nájomca nie je zodpovedný za prevádzku škôlky a prevádzku kuchyne, ktoré sa v predmete nájmu v budove nachádzajú za celú prevádzku a činnosť je v plnej miere zodpovedný Prenajímateľ.
13. Po skončení prevádzky škôlky a/alebo kuchyne, ktoré sú počas trvania nájmu súběžne prevádzkované v budove nehnuteľnosti Prenajímateľom, prenechá Prenajímateľ do výhradného užívania Nájomcu pre potreby DSS, ZPS Nájomcu.
14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy o požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrane pri práci a ochrane životného prostredia. Nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarom na Predmete nájmu v zmysle zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších zmien a vykonávacích predpisov.
15. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v riadom stave a zdržať akejkoľvek činnosti, ktorá by viedla ku vzniku škody na prenajatom majetku Prenajímateľa..
16. Nájomca je povinný využívať Predmet nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a povoleniami, ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi ani tretím osobám škodu alebo hrozbu škody, neobmedzoval ich (najmä v užívaní susedných nehnuteľností a pod.).
17. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená na základe oznámenia za prítomnosti zástupcu Nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy. Vo výnimočných prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca Prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu aj bez prítomnosti zástupcu Nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bez zbytočného odkladu informovať Nájomcu.
18. Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, stavebné úpravy ktorým Prenajímateľ udelil Nájomcovi súhlas ako aj prihliadnutím na investície vynaložené na zhodnotenie predmetu nájmu, ktorý náhrada sa riadi ustanovením ods. 4 a nasl. tohto článku Zmluvy .
19. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o dôležitých zmenách a evidenčných alebo registračných údajov Nájomcu, o vyhlásení konkurzu na majetok Nájomcu, začatie exekúcie na majetok Nájomcu a pod.
20. Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu a okolia a udržiavať ho najmä v zimných mesiacoch v prevádzkyschopnom stave
21. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu spôsobenú na predmete nájmu počas trvania Zmluvy spôsobenú Nájomcom a/alebo osobami, ktorým umožnil v nehnuteľnosti prístup a//alebo pobyt.

VI.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie akýchkoľvek písomností na základe Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou sa bude uskutočňovať na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy, resp. na posledné známe adresy, podľa príslušných výpisov, zmien alebo písomných oznámení.
2. V prípade, ak sa predmetná písomnosť, resp. iný dokument nedá niektorej zo zmluvných strán doručiť z dôvodu, že tento ani druhýkrát neprevzala zásielku, hoci sa v mieste

doručenia zdržuje, alebo odoprela zásielku prijať, považuje sa táto písomnosť za riadne doručenú v tretí deň uloženia zásielky na pošte..


VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobudne platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Právne vzťahy touto Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne ďalšími platnými právnymi predpismi.
3. Ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy celkom alebo sčasti stane neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti tejto Zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v tomto prípade nahradiť neplatné ustanovenie novým ustanovením, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedá účelu a úmyslu neplatného ustanovenia.
4. Zmluvné strany deklarujú svoju vôľu riešiť každý spor týkajúci ich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy prednostne rokovaním a dohodou. V prípade, že nie je možné spor urovnať dohodou, rozhodne o ich spore súd.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú akúkoľvek zmenu podmienok tejto Zmluvy alebo jej doplnenie vopred prerokovať s tým, že akákoľvek jej zmena alebo doplnenie je možné len dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch rovnakej právnej sily, z ktorých každá zo Zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.
7. Účastníci tejto Zmluvy po jej prečítaní zhodne vyhlasujú, že táto vyjadruje ich určitú, skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu a ich práva a povinnosti vymedzuje určito a zrozumiteľne a plnenie z nej je možné a dovolené; ďalej vyhlasujú, že nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Čabinách dňa 21.11.2016

Prenajímateľ:

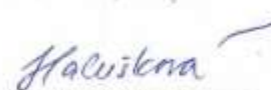
- podpis:
- meno:
- funkcia:


Milan Moroz
starosta obce Čabiny



Nájomca:

- podpis:
- meno:
- funkcia :


Mgr. Zdenka Halušková
konateľ spoločnosti
Medúza s.r.o.

Prerokované na zastupiteľstve : dňa

Číslo uznesenie :

Číslo spisu:/2016

zverejnená – dňa

právoplatnosť - dňa

účinnosť - od