

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2019
uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších zmien a doplnkov (ďalej ako „zmluva“)
medzi týmito zmluvnými stranami:

Obec Kluknava
Sídlo: 053 51 Kluknava č.177
Zastúpená: Ing. Štefan Kováč, starosta obce
IČO: 00329274
DIČ: 2021331477
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. Spišská Nová Ves
IBAN: SK06 5600 0000 0034 1198 4001

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Deduško n.o.
Sídlo: Vojenská 2, 040 01 Košice – Staré mesto
Zastúpená: Ing. Libor Pindroch – riaditeľ n.o.
IČO: 50286056
DIČ: 2120250044
Bankové spojenie: Fio banka, a.s.
IBAN:

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ako „zmluvné strany“)

Článok I
Predmet zmluvy

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti:

- nebytového priestoru „denný stacionár“, o výmere 143,12 m², nachádzajúceho sa na 1. poschodí budovy „Novostavba polyfunkčného objektu“ v Kluknave, ktorá budova sa nachádza na parc. reg. „C“ č. 1/4, č. 1/5 a č. 2, ktoré parcely sú vedené na LV č. 1 Okresného úradu Gelnica, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Kluknava, obec Kluknava, okres Gelnica.

Pre uvedené priestory vydal dňa 6.8.2019 pod č. 390/2019/KR určený stavebný úrad Obec Margecany kolaudačné rozhodnutie, (ďalej ako „**nehnuteľnosti**“ alebo „**predmet nájmu**“), pričom situačný náčrt priestorov tvoriacich predmet nájmu je prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Predmet nájmu tvoria nasledovné priestory:

- Vstupná predsieň 4,37 m²
- WC klienti Ž + imobilní, sprcha 5,26 m²
- Predsieň hygien. zar. 4,63 m²
- WC klienti muži 1,98 m²
- Miestnosť upratovačky 1,64 m²

- Predsieň WC personál 1,32 m²
- WC personál 1,33 m²
- Oddychová miestnosť klienti 29,45 m²
- Denná miestnosť klienti 51,98 m²
- Denná miestnosť personál 5,04 m²
- Výdaj jedla 8,76 m²
- Terasa 27,36 m²,
- Spolu 143,12 m²

Článok II Predmet a účel nájmu

- 2.1. Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o tom, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I tejto zmluvy do nájmu, a to za nájomné bližšie špecifikované v článku IV tejto zmluvy a za podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom poskytovania služby formou denného stacionára pre seniorov.
- 2.3. Nájomca je oprávnený
 - užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre činnosť poskytovania služby denného stacionára pre seniorov, v súlade s tým na aký účel je predmet nájmu určený.

Článok III Doba nájmu

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na dobu neurčitú, a to počnúc 01.01.2020.
- 3.2. Pred začiatkom nájmu je nájomca oprávnený vstupovať do priestorov predmetu nájmu a tieto bezodplatne užívať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výhradne za účelom prípravy predmetu nájmu na užívanie v súlade s dojednaným účelom nájmu. Pred začatím užívania priestorov bude spísaný preberací protokol.

Článok IV Nájomné

- 4.1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách uznesením obecného zastupiteľstva obce Kluknava č. 57-24/5-2019 zo dňa 24.5.2019 vo výške **10,- Eur za m² predmetu nájmu ročne, teda 1.431,20,- EUR ročne za celý predmet nájmu.**
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude uhrádzané prenajímateľovi v mesačných platbách vo výške 1/12 ročného nájomného, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to vždy do 5. dňa v mesiaci vopred. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
- 4.3. Nájomca prevezme a prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi najskôr v deň začatia nájmu podľa bodu 3.1 článku III. zmluvy, o čom zmluvné strany spíšu preberací protokol.

- 4.4. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomné v zmysle tohto článku zmluvy nezahŕňa platby za ostatné služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu (najmä elektrická energia, vodné a stočné, plyn, kúrenie a pod.).
- 4.5. Okrem dohodnutého nájomného podľa tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa prihlásiť odberné miesto na elektrickú energiu u distribútora.
- 4.6. Vyúčtovanie zálohových platieb nájomcu sa uskutoční 1 x ročne na základe konečného zúčtovania od dodávateľov médií podľa tohto článku zmluvy a nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi prípadný nedoplatok z vyúčtovania za dodávku médií v lehote do 15 dní od vyúčtovania prenajímateľom, a to spôsobom podľa bodu 4. 2 tohto článku zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi prípadný preplatok z vyúčtovania za dodávku médií v lehote 15 dní odo dňa vyúčtovania, a to spôsobom podľa bodu 4. 2 tohto článku zmluvy. Prenajímateľov výpočet vyúčtovania médií bude konečný, okrem prípadu zrejmych chýb v písaní a počítaní.
- 4.7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne výšku odplaty za médiá podľa bodu 4. 5 tohto článku zmluvy zvýšiť v rozsahu zodpovedajúcom zvýšeniu ceny za tieto služby zo strany dodávateľov médií s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Nájomca sa zaväzuje najmä:

- 5.1.1. užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu vymedzeným v tejto zmluve,
- 5.1.2. uhrádzať náklady bežnej údržby a udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a dohodnuté užívanie,
- 5.1.3. oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 48 hodín potrebu opráv, ktoré presahujú bežnú údržbu predmetu nájmu, a ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- 5.1.4. umožniť prenajímateľovi alebo jeho splnomocnenému oprávnenému zástupcovi (ten je povinný preukázať sa plnou mocou), kontrolu v prenajatých priestoroch,
- 5.1.5. nájomca je povinný v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem na úseku BOZP zabezpečovať vykonanie a dodržiavanie bezpečnostných opatrení v prenajatých priestoroch,
- 5.1.6. zabezpečovať sám a na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým prívodom, ako aj všetky všeobecne záväznými právnymi predpismi vyžadované revízie akýchkoľvek technických zariadení v predmete nájmu,
- 5.1.7. vykonávať všetky povinnosti vyplývajúce mu zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, a to najmä zo Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci („ďalej len „BOZP“) v znení neskorších predpisov, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov, zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov, vyhlášky MPSVaR č. 508/2009 Z. z. a iných. V nadväznosti na vyššie uvedené právne predpisy je nájomca povinný najmä zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z predpisov na zaistenie ochrany a bezpečnosti pri práci, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými

- ochrannými pomôckami, oboznámiť ich s ohrozeniami a rizikami. Nájomca zodpovedá za to, že práce a činnosti, ktoré vyžadujú osobitné povolenie, budú vykonávať len oprávnené osoby,
- 5.1.8. plniť povinnosti vyplývajúce mu zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu,
- 5.1.9. uzatvorí a po celú dobu nájmu bude na svoje náklady udržiavať:
- poistenie zodpovednosti za škody spôsobené prevádzkou uskutočňovanou v predmete nájmu,
 - poistenie zodpovednosti za ujmu na zdraví spôsobenú v predmete nájmu,
 - poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia (či už z dôvodu živelných udalostí alebo krádeže, vandalizmu) majetku nájomcu nachádzajúceho sa v predmete nájmu, a tieto prenajímateľovi preukázať,
- 5.1.10. po skončení nájmu predmet nájmu odovzdať prenajímateľom v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 5.2. Nájomca je oprávnený:
- 5.2.1. vykonávať zmeny a úpravy predmetu nájmu, len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
- 5.3. Nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza v deň podpisu tejto zmluvy, tento stav mu je dobre známy a súhlasí s ním. Nájomca plne zodpovedá za škody na predmete nájmu, ktoré spôsobili osoby pohybujúce sa v ňom s jeho súhlasom.
- 5.4. Prenajímateľ sa zaväzuje najmä:
- 5.4.1. odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- 5.4.2. riadne a včas uhrádzať platby za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu (elektrina voda, plyn, atď.),
- 5.5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na vnesených veciach, predmetoch alebo inom majetku nájomcu, odcudzením, požiarom alebo inak, bez ohľadu na príčiny a rozsah škôd.

Článok VI.

Ukončenie zmluvy

- 6.1. Táto zmluva môže byť ukončená písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
- 6.2. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestoroch v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo ak nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
- 7.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami po jej schválení obecným zastupiteľstvom obce Kluknava, ktoré uznesenie tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 7.3. Prílohou č. 1 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou je situačný náčrt priestorov tvoriacich predmet nájmu. Prílohou č. 2 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou je uznesenie obecného zastupiteľstva č. 65-12/7-2019 zo dňa 12.7.2019, ktorým bola táto zmluva schválená.
- 7.4. Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne na adresu sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne faxom alebo e-mailom.
- 7.5. Akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy, ktoré je alebo z akéhokoľvek dôvodu bude neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné podľa platného práva, bude neúčinné len v rozsahu, v akom túto neplatnosť, nezákonnosť alebo nedostatok či stratu vynútiteľnosti postihuje právo, bez akéhokoľvek vplyvu na zostávajúce ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť akékoľvek neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré je platné a účinné a čo najlepšie zodpovedá nahrádzanému neplatnému alebo neúčinnému ustanoveniu, ako aj účelu tejto zmluvy.
- 7.6. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno vykonať len na základe dohody zmluvných strán, a to vo forme číslovaných písomných dodatkov, ktoré sa stanú neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
- 7.7. Obe zmluvné strany prehlasujú, že sú subjektmi práva a ich spôsobilosť k uzavretiu tejto zmluvy nie je nijak obmedzená. Osoby, ktoré podpisujú túto zmluvu sú osobami oprávnenými konať v mene zmluvných strán.
- 7.8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzavreli ju slobodne a vážne, nie v tiesni ani nie za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Kluknave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....