
Nájomná zmluva

podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „**Zmluva**“)
uzatvorená medzi:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Remeniny**
Sídlo: Remeniny 11, 094 31 Remeniny
IČO: 00332747
DIČ: 2020630392
Zast.: Marián Hirka, starosta
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Názov:
Sídlo:
IČO:
DIČ:
Zast.:
(ďalej len „**Nájomca**“)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne len ako „**zmluvné strany**“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom, pre okres Vranov nad Topľou, obec Remeniny, k. ú. Remeniny, na **LV č. 208**, ako:

- **parcela registra „C“, parc. č. 597/2** – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6229 m²,
- **stavba „budova školy“, súpisné číslo 101**, stojaca na parcele registra „C“, parc. č. 597/2, **pod B1 vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 z celku**,

(ďalej len ako „Predmet nájmu“).

1.2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je aj všetko príslušenstvo nehnuteľností uvedených v čl. I bod 1.1. tejto Zmluvy, pozostávajúce najmä z hnutel'ných vecí nachádzajúcich sa v predmetnej nehnuteľnosti, ktoré tak predstavujú najmä nasledujúce hnutel'né veci – nábytok, sanitárne zariadenie, ako aj ostatné hnutel'né veci tvoriace súčasti a príslušenstvo, ktoré sú určené na to, aby sa s predmetnou nehnuteľnosťou trvalo užívali. Súpis hnutel'ných vecí tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

Článok II Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu spolu s príslušenstvom a vnútorným vybavením a zariadením Predmetu nájmu a to na dobu podľa článku III Zmluvy, za nájomné a úhrady podľa článku IV Zmluvy a za podmienok uvedených v Zmluve.

2.2. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu, ako aj umožniť užívanie Predmetu nájmu iným spôsobom a na iný účel, ako je touto Zmluvou stanovené. Nájomca je oprávnený umožniť užívanie Predmetu nájmu tretím osobám výlučne v prípade napĺňania účelu, na ktorý sa Predmet nájmu prenájíma.

- 2.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych faktických ani právnych väd Predmetu nájmu, na ktoré by mal Nájomcu pred uzatvorením tejto Zmluvy upozorniť, **okrem tých, ktoré sú v tejto Zmluve výslovne uvedené**. Nájomca berie na vedomie, že v stavbe súpisné číslo 101 nie je zavedený vodovod (je tam studňa), stavba je vybavená **jestvujúcou žumpou, ktorej technický stav/parametre si vyžadujú zriadenie (realizáciu) novej žumpy**, stavba je dlhodobo neužívaná a nachádza sa v zhoršenom technickom stave, ktorý môže vyžadovať rozsiahlejšie opravy a údržbu.
- 2.4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady **realizáciu novej žumpy** pre stavbu súpisné číslo 101, a to **najneskôr do 6 mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy**, pri dodržaní všeobecne záväzných právnych predpisov a po vybavení príslušných povolení/ohlásení (ak sú potrebné). Nájomca je povinný po realizácii na požiadanie Prenajímateľa predložiť doklady preukazujúce riadne vykonanie prác a ich úhradu.

Článok III

Trvanie nájmu, odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

- 3.1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to na 2 roky odo dňa odovzdania Predmetu nájmu a prevzatia Predmetu nájmu do užívania Nájomcom, nie však skôr, ako zmluva nadobudne účinnosť podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v účinnom znení a po jej zverejnení v súlade s § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v účinnom znení.
- 3.2. Prenajímateľ odovzdáva Predmet nájmu a Nájomca preberá Predmet nájmu do svojho užívania ku dňu účinnosti tejto Zmluvy, inak dňom faktického odovzdania Predmetu nájmu do užívania Nájomcu, pokiaľ nie je Zmluvnými stranami dohodnuté inak.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi bude vyhotovený písomný protokol o odovzdaní a prevzatí, ktorý bude obsahovať presný opis stavu Predmetu nájmu vrátane jeho technického a hygienického stavu, stavu vybavenia a príslušenstva, zoznam hnutelných vecí, ich množstvo, funkčnosť, prípadné zistené vady a nedostatky. Protokol podpíšu obidve Zmluvné strany, pričom sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú spísať obdobný protokol aj pri vrátení Predmetu nájmu po skončení nájmu.
- 3.4. Ak došlo k poškodeniu Predmetu nájmu, zničeniu či nadmernému opotrebeniu Predmetu nájmu, Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá na Predmete nájmu vznikla. Nájomca zodpovedá aj za také škody, ktoré boli spôsobené tretími osobami, ktorým Nájomca umožnil užívanie či vstup do Predmetu nájmu.
- 3.5. Dobu nájmu je možné predĺžiť písomnou dohodou Zmluvných strán, ktorá je vo forme písomného dodatku k tejto Zmluve. Ak Nájomca riadne a včas plní svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy a najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu písomne oznámi záujem o predĺženie, Prenajímateľ sa zaväzuje prednostne rokovať s Nájomcom o uzatvorení dodatku (predĺžení nájmu); tým nie je dotknuté, že k predĺženiu dôjde len na základe písomnej dohody Zmluvných strán.

Článok IV

Nájomné

- 4.1. Za užívanie Predmetu nájmu je Nájomca povinný platiť nájomné v lehotách a spôsobom dojednaným v tejto Zmluve. Výška nájomného je stanovená ako výsledok verejnej obchodnej súťaže spolu vo výške _____,- Eur (slovom _____ eur) mesačne. Pre zamedzenie pochybností sa Zmluvné strany dojednali, že nájomné podľa tohto článku Zmluvy nezahŕňa

všetky súvisiace poplatky a náklady s nájmom súvisiace, najmä však poplatky spojené s energiami a pod..

- 4.2. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne a vždy do dňa v mesiaci, za ktoré sa nájom uhrádza.
- 4.3. Dohodnuté nájomné nezahŕňa náklady na dodávku tepla, studenej a teplej vody, stočného, plynu, elektrickej energie, odvoz odpadu, upratovanie, internetové pripojenie a iné služby súvisiace s prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu (ďalej len „ďalšie služby spojené s užívaním Predmetu nájmu“), ktoré poskytujú externí dodávatelia alebo príslušné orgány miestnej samosprávy. Zmluvné strany sa dohodli, že zabezpečenie ďalších služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu vrátane uzatvárania zmlúv s poskytovateľmi alebo dodávateľmi týchto služieb bude v plnej miere zabezpečovať Nájomca, a to na vlastné náklady a zodpovednosť. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť všetky potrebné zmluvy s príslušnými poskytovateľmi alebo dodávateľmi služieb a zabezpečiť riadne plnenie záväzkov vyplývajúcich z týchto zmlúv. Na predchádzanie pochybnostiam sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že Prenajímateľ nebude Nájomcovi ani tretím osobám poskytovať žiadne služby spojené s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený uzatvárať zmluvy s dodávateľmi ďalších služieb a registrovať sa ako odberateľ médií a iných súvisiacich služieb u príslušných poskytovateľov. Pre prípad ukončenia nájmu je však Nájomca povinný tieto právne vzťahy podľa predchádzajúcej vety ukončiť, a to najneskôr ku dňu ukončenia nájmu, inak bez zbytočného odkladu.
- 4.4. Nájomca berie na vedomie, že v Predmete nájmu podľa Zmluvy nie sú zahrnuté internetové ani iné telekomunikačné služby, ktoré si v prípade záujmu musí zabezpečiť a hradiť vo vlastnom mene a na vlastný účet sám Nájomca. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za žiadne záväzky, škody či sankcie vzťahujúce sa na Nájomcu titulom zmlúv uzavretých medzi Nájomcom a poskytovateľmi internetových a iných telekomunikačných služieb.
- 4.5. Nájomca je oprávnený vykonávať opravy, údržbu alebo investície (technické zhodnotenie) Predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže (na základe písomného schválenia starostom obce) odsúhlasiť, aby preukázateľne vynaložené a účelne vynaložené náklady Nájomcu na takto schválené opravy/investície, vrátane nákladov na realizáciu novej žumpy podľa bodu 2.4, boli započítané do celkovej ceny nájmu, najviac však do výšky 50 % celkovej ceny nájmu za celú dobu trvania nájmu. Započítanie sa vykoná na základe písomnej dohody (dodatku), v ktorej sa určí výška uznaných nákladov a spôsob ich započítania (najmä formou dočasného zníženia mesačného nájomného), pričom do uzatvorenia takejto dohody je Nájomca povinný hradiť nájomné v plnej výške.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zložiť pri podpise tejto Zmluvy peňažnú zábezpeku (depozit) vo výške trojnásobku mesačného nájomného („Depozit“). Depozit slúži na zabezpečenie všetkých pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutých z tejto Zmluvy, najmä však na úhradu dlžného nájomného, úhrad za ďalšie služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, zmluvných pokút, náhrady škody a nákladov spojených s odovzdaním Predmetu nájmu po skončení nájmu. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne použiť Depozit alebo jeho časť na započítanie akejkoľvek svojej splatnej pohľadávky voči Nájomcovi. O použití Depozitu je Prenajímateľ povinný Nájomcu písomne informovať. Nájomca je povinný doplniť výšku Depozitu na pôvodnú sumu najneskôr do 10 dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa. Nepoužitý zostatok Depozitu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi do 30 dní odo dňa riadneho odovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľovi a splnenia všetkých povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy.

Článok V

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výhradne na účely
- 5.2. Nájomca je povinný v Predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok, užívať Predmet nájmu s náležitou starostlivosťou a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
- 5.3. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
- 5.4. Nájomca je povinný dbať, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu.
- 5.5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv v Predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť a znášať Prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
- 5.6. Nájomca nesmie vykonať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny v/na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 5.7. **Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať a vykonávať kompletnú údržbu prenajatých nehnuteľností vrátane ich súčastí a príslušenstva.** Táto povinnosť zahŕňa najmä bežnú údržbu, opravy a výmeny opotrebovaných alebo poškodených prvkov potrebných na riadne a bezpečné užívanie predmetu nájmu, ako napríklad: čistenie, maľovanie, opravy alebo výmenu podlahových krytín, výmenu žiaroviek, tesnení, vodovodných batérií, poistiek, zámkov, kľučiek, ako aj opravy elektrických, vodovodných, kanalizačných, vykurovacích alebo iných inštalácií nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch. Nájomca zároveň zodpovedá za škodu spôsobenú zanedbaním tejto povinnosti. V prípade, že vznikne záhada, ktorú nie je možné považovať za súčasť údržby podľa tohto bodu, je Nájomca povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa a vyžiadať si jeho písomné stanovisko, pričom až do jeho doručenia je povinný prijať primerané opatrenia na zamedzenie vzniku ďalších škôd.
- 5.8. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za stratu, zničenie či poškodenie osobných vecí a majetku Nájomcu nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 5.9. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave v akom bol prevzatý.
- 5.10. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu po predchádzajúcom dohovore s Nájomcom; ak Nájomca bez vážneho dôvodu odmietne umožniť vstup, Prenajímateľ môže vykonať kontrolu aj bez jeho prítomnosti.
- 5.11. V prípade hrozacej škody je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenie jej následkov, a to aj bez prítomnosti Nájomcu.
- 5.12. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi doručenie poštovej zásielky adresovanej Prenajímateľovi.
- 5.13. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzavrieť a po celý čas trvania nájmu udržiavať v platnosti poistnú zmluvu na poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú na Predmete nájmu, ako aj poistnú zmluvu kryjúcu škody na hnutelných veciach a zariadení tvoriacich príslušenstvo Predmetu nájmu, ktoré sú mu odovzdané na základe tejto Zmluvy. Poistná zmluva musí zahŕňať aj zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou zariadenia, resp. užívaním Predmetu nájmu tretími osobami, ktorým Nájomca umožnil vstup alebo prístup. Nájomca sa zaväzuje predložiť Prenajímateľovi na jeho žiadosť kópiu uzavretej poistnej zmluvy a doklad o zaplatení poistného bezodkladne po uzatvorení Zmluvy, najneskôr však v lehote 30 dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami.

- 5.14. Nájomca nie je oprávnený zriadiť v Predmete nájmu sídlo, prevádzku ani doručovaciu adresu pre iný právny subjekt alebo podnikanie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.15. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na pozemku tvoriacom Predmet nájmu žiadne terénne úpravy, najmä také, ktoré by mohli viesť k jeho poškodeniu, narušeniu prírodného charakteru alebo zhoršeniu jeho technického stavu, iba ak s tým Prenajímateľ vopred písomne súhlasí. Akékoľvek zásahy do terénu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa budú považované za porušenie zmluvných podmienok.

Článok VI

Skončenie nájmu

- 6.1. Nájomný vzťah podľa Zmluvy zanikne:
- a) na základe písomnej dohody medzi Prenajímateľom a Nájomcom, a to dňom uvedeným v písomnej dohode,
 - b) na základe písomného odstúpenia od Zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v Zákone; nájomný vzťah zanikne okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa v prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného trvajúcou dlhšie ako 30 kalendárnych dní, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak,
 - d) odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa v prípade, pokiaľ Nájomca prestane prevádzkovať Predmet nájmu na účel dojednaný v čl. V. bod 5.1. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako 30 kalendárnych dní, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak,
 - e) odstúpením od Zmluvy zo strany Nájomcu z dôvodu, pokiaľ sa Predmet nájmu stane nespôsobilým na ďalšie užívanie z dôvodu nezavineného Nájomcom,
 - f) zánikom Predmetu nájmu.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť Nájomcu nahradiť škodu alebo zaplatiť zmluvnú pokutu v zmysle ustanovení Zmluvy nie je zánikom nájomného vzťahu (skončením nájmu) dotknutá.
- 6.3. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu a ten odovzdať Prenajímateľovi v stave v akom bol prevzatý podľa spísaného Protokolu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Ak tak neurobí, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00,- Eur za každý aj začatý deň omeškania.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

- 7.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia v zmysle platných právnych predpisov.
- 7.2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené Zmluvou sa spravujú Zákonom a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 7.3. Ak niektoré ustanovenie Zmluvy stratí platnosť, zostávajú ostatné ustanovenia Zmluvy v platnosti. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú bezodkladne dohodnúť náhradnú úpravu, ktorá najviac zodpovedá cieľu sledovanému neplatným ustanovením Zmluvy.
- 7.4. Zmluvu je možné meniť len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.

- 7.5. Zmluva je vyhotovená v dvoch originálnych rovnopisoch, z ktorých jeden (1) rovnopis je určený pre Prenajímateľa a jeden (1) rovnopis je určený pre Nájomcu.
- 7.6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním, na znak čoho Zmluvu na základe slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, vlastnoručne podpisujú.

V _____ dňa _____

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Remeniny, zast.:
Marián Hirka, starosta