

**Nájomná zmluva uzatvorená v zmysle § 663 a násl.
Občianskeho zákonníka**

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Lesné**
Sídlo: Obecný úrad Lesné 81, 071 01 Michalovce
IČO: 00325431
Bankové spojenie: Prima banka, a. s. č. ú. 4201093002/5600
IBAN: SK855600000004201093002
V zastúpení: Peter Bobík, starosta obce
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Názov: **PARADES, n. o.**
Sídlo: Gaštanova 1919/106, 066 01 Humenné
IČO: 50854607
Bankové spojenie: Tatrabanka a.s., č. ú. 2942040929/1100
IBAN: SK18 1100 0000 0029 4204 0929
V zastúpení: Marian Ocilka, riaditeľ (štatutárny orgán)
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu

Článok I

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom majetku prenajímateľa podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka, a to časti Kultúrneho domu Lesné uvedenej v čl. I. bod 2, pre účely poskytovania sociálnych služieb denného stacionára v súlade so zákonom číslo 448/2008 Z. z. o sociálnych službách.
2. Obec Lesné je vlastníkom stavby - kultúrneho domu na parcele C-KN parc.č 2, k. ú. Lesné, zapísaného na LV 317. Nájomca má záujem o prenájom časti kultúrneho domu a to miestnosti:
 - a. denná miestnosť 112,5 m²
 - b. oddychová miestnosť 16 m²
 - c. príručný sklad 4,62 m²
 - d. výdajňa stravy 16 m²
 - e. chodba 36 m²
 - f. zádverie 9,3 m²
 - g. bezbariérové WC 6 m²
 - h. ekonomat 5 m²
 - i. predsieň WC muži 3,7 m²
 - j. oddychová miestnosť 16 m²
 - k. predsieň WC ženy 3,3 m²
 - l. WC ženy 2,9 m²
 - m. WC ženy 2,9 m²
 - n. WC muži 1,7 m²
 - o. WC muži 4,25 m²
 - priestor na 1 nadzemnom podlaží
 - p. chodba 3 m²
 - q. šatňa pre zamestnancov 3,5 m²,
 - r. predsieň WC zamestnanci 2,08 m²,
 - s. WC zamestnanci 2,11 m².Celková výmera miestností 250,86 m²
3. Nájomca je právnickou osobou zriadenou na poskytovanie sociálnych služieb v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách.
4. Nájomca vyhlasuje, že je riadne oboznámený s technickým stavom priestorov, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
5. Nájomca nemôže ďalej prenajímať (alebo dať do užívania) prenajatý majetok
6. Celý čas nájmu držať prenajatý majetok, užívať ho a nakladať s ním podľa ustanovení tejto zmluvy.

Článok II

Doba prenájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že doba trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy je od 1.1.2019 do 31.12.2019.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade záujmu zo strany nájomcu po obojstrannej dohode, môže dôjsť k predĺženiu zmluvného vzťahu dodatkom k tejto zmluve.

Článok III

Práva a povinnosti nájomcu

1. Užívať prenajatý majetok pre účely poskytovania sociálnej starostlivosti výhradne pre občanov obce Lesné pre účely poskytovania sociálnych služieb denného stacionára v súlade so zákonom číslo 448/2008 Z. z. o sociálnych službách.
2. Vykonávať správu zvereného majetku v súlade so zásadami svedomitého riadneho hospodárenia a v súlade s touto zmluvou, a to najmä:
 - prenajatý majetok udržiavať a efektívne užívať
 - v zmysle platnej legislatívy zabezpečovať potrebné revízie (elektrina, plyn), spojené s prevádzkovaním budovy
 - hradiť náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatých priestorov (elektrina, voda, plyn)
 - prenajatý majetok chrániť pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím
 - používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi
 - ohľadom zvereného majetku viesť účtovnú evidenciu
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie predpisov o ŽP, BOZP a PO v prenajatých priestoroch.
4. Obec Lesné ako majiteľ nehnuteľnosti zabezpečuje zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho a drobného stavebného odpadu a zabezpečuje čistenie, odvoz a likvidáciu odpadových vôd zo žumpy. Obec Lesné taktiež zabezpečuje pripojenie k zdroju pitnej vody cez verejný vodovod.
5. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania zvereného majetku bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o akomkoľvek poškodení prípadne zániku zvereného majetku.
7. Poistenie zvereného majetku je na uvážení nájomcu, nakoľko zaň zodpovedá v celom rozsahu nájomnej zmluvy.

Článok IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi všetky doklady a informácie, ktoré sú potrebné k výkonu nájmu dohodnutého v tejto zmluve a v tomto smere bude s nájomcom úzko spolupracovať.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a hradiť veľké a generálne opravy, ktorých potreba nevznikla prevádzkou Denného stacionára.

Článok V

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene prenájmu 0,90€/ m²/mesiac.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenia poskytované s užívaním predmetu prenájmu (elektrickú energiu, plyn, vodu) a to preddavkovo 250,- € mesačne. Skutočné náklady sa do fakturujú resp. dobropisujú po zaslaní vyúčtovacích dodávateľských faktúr.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať na účet prenajímateľa nájomné a zálohu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru vždy 3 mesiace vopred (prvá platba 15.1. 2019 za tri mesiace , potom každý mesiac mesačné platby až do 15.10.2019).
4. V prípade omeškania platenia nájomného alebo platieb za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, môže prenajímateľ uplatniť úrok z omeškania vo výške 0,03% denne z dlžnej sumy.

Článok VI

Ukončenie nájmu

1. Táto zmluva môže zaniknúť výhradne spôsobmi uvedenými v tomto článku.
2. Zmluva môže zaniknúť písomnou výpoveďou zmluvných strán, a to výhradne z dôvodov určených touto zmluvou.
3. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať, ak:
 - nájomca si neplní povinnosti v zmysle článku V. bod 2 a 3 tejto zmluvy
 - nájomca nevyužíva alebo neplní požiadavky stanovené pre poskytovanie sociálnych služieb denného stacionára v súlade so zákonom číslo 448/2008 Z. z. o sociálnych službách.
 - nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušuje svoje povinnosti najmä poškodzuje a znehodnocuje majetok a nájomca nevykoná vhodné opatrenia do 30 dní odo dňa doručenia písomného upozornenia zo strany prenajímateľa,
 - nájomca užíva zverený majetok v rozpore s touto zmluvou aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa a do 30 dní nevykoná vhodné opatrenia.
4. Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak:
 - stratí oprávnenia na poskytovanie sociálnej starostlivosti,
 - spravovaný majetok, alebo jeho podstatná časť sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilá na dohodnuté

užívanie.

5. Zmluva môže byť ukončená aj vzájomnou písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
6. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Dňom ukončenia zmluvného vzťahu sa stávajú zročními všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi.
7. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet prenájmu najneskôr 10. deň po uplynutí výpovednej lehoty, respektíve skončení nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu sa môže vyhotoviť odovzdávajúci a preberací protokol.
8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny, ktoré boli priebežne odsúhlasené zmluvnými stranami, respektíve vykonané v zmysle tejto zmluvy.
9. Náklady vynaložené do úpravy predmetu nájmu, potrebné pre sprevádzkovanie denného stacionára, budú vyporiadané formou započítania nájomného voči hodnote preukázateľne vynaložených nákladov nájomcom.

Článok VII

Spoločné ustanovenia

1. Všetky oznámenia a ďalšie úkony právnych úkonov, ktoré majú byť podľa tejto zmluvy, alebo príslušných právnych predpisov urobené písomne, alebo budú urobené písomne, sa budú doručovať druhej zmluvnej strane osobne, alebo doporučenou poštou na poslednú známu adresu sídla tejto zmluvnej strany. Zmluvné strany sa dohodli, že ak adresát odmietne prevziať zásielku, alebo ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená platí, že zásielka bola doručená na druhý deň po jej odoslaní.
2. Akékoľvek spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo s ňou súvisiace, sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou oboch zmluvných strán. V prípade, že nedôjde k dohode zmluvných strán o riešení sporu, spor rieši vecne miestne príslušný súd v Slovenskej republike.
3. Neuplatnenie akéhokoľvek práva, alebo jeho omeškania pri jeho uplatnení nepredstavuje zrieknutie sa takéhoto práva. Akékoľvek zrieknutie sa práva nebude účinné, pokiaľ nebude doložené písomne. Zrieknutie sa určitého práva nepredstavuje zrieknutie sa akéhokoľvek ďalšieho práva z tejto zmluvy.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
2. Zmluvné strany si dohodli, že účinnosť tejto zmluvy je odložená a táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.01.2019.
3. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov).
4. Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným či neúčinným, kvôli zmene všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného, alebo neúčinného ustanovenia v súlade s aktuálnymi všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Táto zmluva je záväzná aj pre všetkých právnych nástupcov zmluvných strán a pre všetky osoby, na ktoré boli práva alebo povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy predvedené, a to či už na základe zákona alebo zmluvne.
6. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch obsahovo zhodných rovnopisoch s platnosťou originálu. Každá zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise tejto zmluvy.
8. Táto zmluva je v zmysle § 47 a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám povinne zverejňovanou zmluvou. Účastníci zmluvy na uvedené účely udeľujú súhlas so zverejnením, archiváciou všetkých svojich identifikačných údajov.
9. Oprávnení zástupcovia zmluvných strán si túto zmluvu prečítali a vyhlasujú, že nebola uzatvorená v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju bez výhrad vlastnoručne podpisujú.

V Lesnom, dňa 10.8.2018

V Humennom, dňa 10.8.2018

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
Peter Bobík, starosta obce

.....
Marian Ocilka, riaditeľ