

Nájomná zmluva

uzavretá podľa § 663 Občianskeho zákonníka

Čl. 1

Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** Obec Chľaba
Sídlo: Obecný úrad 197, 943 65 Chľaba
-zastúpený: Ing. Gregorom Izraelom, PhD. – starostom obce
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 173123172/0200
IČO: 00308927
DIČ: 2021073989

- 2. Nájomca:** Nitriansky samosprávny kraj
v zastúpení „DUNAJ“, Zariadenie sociálnych služieb Kováčov
Kováčov 482, 943 65 Kamenica nad Hronom
Zastúpený: Jozefom Jendrušákom – riaditeľom
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000307418/8180
IČO: 00494160
DIČ: 2021074374

Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

Čl. 2

Predmet nájmu

Predmetom nájmu sú nasledovné nehnuteľnosti:

- stavba so súpisným číslom 193 nachádzajúca sa na parcele číslo 5/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 612 m², vedená Okresným úradom Nové Zámky , katastrálnym odborom na LV č. 1, v k. ú. Chľaba, obec Chľaba, okres Nové Zámky,
- parcela č. 1/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 207m², vedená Okresným úradom Nové Zámky , katastrálnym odborom na LV č. 1, v k. ú. Chľaba, obec Chľaba, okres Nové Zámky.

Čl. 3

Účel nájmu

1. Prenajaté nehnuteľnosti budú využívané na poskytovanie sociálnych služieb: špecializované zariadenie, ktoré vznikne na základe zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, prevádzkovateľom bude Zariadenie sociálnych služieb „DUNAJ“ Kováčov, ktoré je rozpočtovou organizáciou v zriaďovateľskej pôsobnosti Nitrianskeho samosprávneho kraja . Nájomca sa zaväzuje, že za žiadnych podmienok nezmení účel nájmu a zachová počas doby nájmu výlučne charakter sociálnej služby pre odkázaných ľudí z Nitrianskeho samosprávneho kraja.

Čl. 4

Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za prenataté nehnuteľnosti, obsiahnuté v čl. 2 tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán na 1- EUR/rok.
2. Nájomca sa zaväzuje nájomné uhrádzať do 20. decembra kalendárneho roka. Nájomné sa poukazuje na účet prenajímateľa a považuje sa za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
3. Nájomca bude využívať predmet nájmu výlučne na poskytovanie sociálnej špeciálnej služby.
4. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutý poplatok za odber elektrickej energie, plynu a vody. Tieto budú riešené nájomcom samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb. Účinnosť samostatných odberateľských zmlúv

s dodávateľmi týchto služieb bude viazaná na účinnosť tejto nájomnej zmluvy. Kópie týchto zmlúv predloží nájomca prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu týchto zmlúv.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí a uhradí náklady na povinné revízie elektrických rozvodov, bleskozvodov, plynových rozvodov a kotolne, hasiacich prístrojov a protipožiarnych hydrantov, poistenie nehnuteľnosti, daň z nehnuteľnosti a daň za odvoz TKO v zmysle príslušných predpisov.

Čl. 5

Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.05.2023 do 30.04.2073.

Čl. 6

Ukončenie zmluvy

1. Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) nájomca užíva prenajaté nehnuteľnosti v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) príslušný orgán rozhodol o odstránení alebo zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
 - c) nájomca prenechá prenajaté nehnuteľnosti alebo ich časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si prenajaté nehnuteľnosti prenajal.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nehnuteľnosť prenajal,
 - b) prenajaté nehnuteľnosti sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie.
4. Výpovedná lehota je pri bode 2. a 3. tohto ustanovenia šesť mesiacov. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nehnuteľnosti nájomcovi najneskôr v deň vzniku nájmu a nájomca preberie nehnuteľnosti od prenájomateľa v stave, v akom sa k tomu dňu nachádza. O odovzdaní a prevzatí sa píše „Zápis o fyzickom odovzdaní a prebratí nehnuteľnosti“.
2. Nájomca je povinný v prenajatých nehnuteľnostiach zabezpečiť a dodržiavať všetky požiadavky a povinnosti vyplývajúce zo:
 - zákona 314/2001 Zb. O požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov,
 - zákona č. 124/2006 Z. Z. O bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - záväzných predpisov miestnej štátnej správy a samosprávy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia,
 - záväzných predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci.

Nájomca je ďalej povinný vykonať na plnenie vyššie uvedených predpisov potrebné opatrenia. Ak bude produkovať nebezpečný odpad, je povinný zabezpečiť jeho odvoz a likvidáciu prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na to oprávnenej.

3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenájomateľovi alebo tretím osobám porušením bodu 2 tohto ustanovenia.
4. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenájomateľa prenajaté nehnuteľnosti za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy a bežnú údržbu súvisiace s užívaním prenajatých nehnuteľností.
6. Nájomca je oprávnený do predmetu nájmu umiestniť prípadne ďalšie doplnujúce zariadenia, ktoré zabezpečia vhodné podmienky na zabezpečenie plnenia poslania sociálneho špecializovaného zariadenia v zmysle platných právnych predpisov.
7. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť v prípade ak dôjde k poškodeniu, resp. krádeži týchto dodatkových zariadení, s čím nájomca súhlasí.
8. Nájomca je povinný najneskôr do 30 dní po uzatvorení nájomnej zmluvy poistiť prenajatú budovu proti prípadným škodám vzniknutým požiarom, živelnou pohromou, vandalizmom alebo jeho činnosťou.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi riadny a nerušený výkon práv vyplývajúcich mu z tejto zmluvy.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude robiť prietahy pri vydávaní písomného súhlasu s vykonaním rekonštrukčných a iných prípadných úprav nehnuteľností na zabezpečenie prevádzky špecializovaného zariadenia na vlastné náklady nájomcu.
11. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný do troch dní po skončení vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnený, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu prenajímateľa a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým nájomca zaujme písomné stanovisko do protokolu. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa toho ustanovenia, môže prenajímateľ vstúpiť do budovy len na základe súdneho príkazu. Za vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca.
12. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatých nehnuteľnostiach bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Začatie a ukončenie akýchkoľvek stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná na základe písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
13. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi na predmete nájmu vinou nájomcu a tieto je povinný odstrániť na svoje náklady.
14. Nájomca je oprávnený dať prenajaté priestory do podnájmu inej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, 2 pre prenajímateľa 2 pre nájomcu.
3. Zmeny alebo dodatky k tejto zmluve je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu zmluvných strán, musia mať písomnú formu.

4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
6. Túto zmluvu zverejní prenajímateľ a nájomca na svojom webovom sídle.

V Chľabe,

V Chľabe,

Prenajímateľ:

Nájomca: