

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov
medzi

Prenajímateľom: Obec Bajany
sídlo obecného úradu: Bajany 161
IČO:
zastúpeným: Bc. Františkom Gencom – starostom obce
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

a

Nájomcom: ZOS Anna – Mária, n.o.
so sídlom: Horňa 73, 073 01 Sobrance
IČO: 45 741 166
zapísanom v registri neziskových organizácií OKRESNÉHO ÚRADU KOSÍČE
pod č. 0 VVS/20/2013
zastúpeným: Bc. Danielou Škirdovou – riaditeľkou
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že ako jednotka územnej samosprávy má záujem o poskytovanie sociálnych služieb fyzickým osobám odkázaným na pomoc s trvalým bydliskom na území obce Bajany, ako aj s bydliskom v širšom okolí obce formou denného stacionára. Prenajímateľ prehlasuje, že má na denný stacionár vhodné priestory, ktoré si však sčasti vyžadujú rekonštrukciu a preto je vhodná spolupráca s iným subjektom.
2. Nájomca prehlasuje, že je zapísaný do registra poskytovateľov sociálnych služieb a má povolenie na prevádzku denného stacionára v zmysle § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách.
3. K uzatvoreniu tejto zmluvy pristupujú zmluvné strany po zvážení všetkých okolností a po uvážení výhodnosti vzájomnej spolupráce.
4. Prenajímateľ potvrdzuje, že táto zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom Obce Bajany konaným dňa 26.02.2015, a to vo forme uznesenia č. 3-5/2015.

II. Predmet nájmu

1. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budove obecného úradu Bajany, ktorá je zapísaná na LV č.⁴⁷²..... pre katastrálne územie Bajany, obec Bajany, okres ...^{HICHALOVCE}..... ako budova súp. č.¹⁶¹..... postavená na pozemku registra „C“ parc. č.⁴⁴⁸..... o výmere⁴¹⁹..... m2 v nasledovnom vecnom a časovom rozsahu:

- a. miestnosť č.¹..... - tzv. starú zasadačka o výmere^{48,4}..... m2 v celom rozsahu denne v čase od^{7,30}..... do^{15,30}..... hod.
- b. miestnosť č.²..... - tzv. novú zasadačku o výmere^{67,2}..... m2 v celom rozsahu denne v čase od^{7,30}..... do^{15,30}..... hod. s výnimkou dní a času, kedy sa v tejto miestnosti budú konať spoločenské a kultúrne akcie obce,
- c. miestnosť č.³..... - tzv. počítačovú miestnosť o výmere^{28,31}..... m2 v celom rozsahu denne v čase od^{13,00}..... do^{15,30}..... hod.

Bližšie vymedzenie predmetu nájmu je vyznačené v náčrte, ktorý tvorí ako príloha č. 1 neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2. Okrem vyššie vymedzených miestností v budove Obecného úradu sú nájomca a jeho klienti oprávnení využívať bez obmedzenia príslušný pozemok (záhradu) v okolí obecného úradu, a tiež v primeranom rozsahu vchody, chodby schodišťa a sociálne zariadenia v budove Obecného úradu sa nachádzajúce, a to všetko bez vplyvu na výšku dohodnutého nájomného za prenájom nebytových priestorov.

3. Priestory popísané v bode 1 a 2 sú v ďalšom texte tejto zmluvy označované zjednodušene aj ako „ predmet nájmu“.

III. Účel nájmu

1. Predmet nájmu sa nájomcovi prenajíma na účel prevádzkovania denného stacionára v zmysle § 40 zákona č. 448/2008 Z.z., o sociálnych službách v znení neskorších predpisov, t.j. na poskytovanie sociálnych služieb fyzickým osobám, ktoré sú odkázané na pomoc inej osoby a odkázané na sociálnu službu v zariadení sociálnych služieb len na určitý čas počas dňa.

2. Prenajímateľ berie na vedomie, že predmet nájmu budú využívať v konečnom dôsledku fyzické osoby odkázané na sociálnu službu na určitý čas počas dňa, pričom prevádzkovateľom denného stacionára bude nájomca.

IV. Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú počnúc od^{01.01.2016} . O odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu bude spísaný písomný preberací protokol.
2. Zmluvné strany môžu kedykoľvek ukončiť nájom písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
3. Jednostranne je každá zo zmluvných strán oprávnená túto zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu.
4. Výpovedná doba je nasledovná:
 - a. v prípade výpovede zo strany prenajímateľa je výpovedná doba 1 rok,
 - b. v prípade výpovede zo strany nájomcu je výpovedná doba 3 mesiace.
5. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručení po uplynutí úložnej doby na pošte aj v prípade, že sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená, a to z akýchkoľvek dôvodov.
6. Nájom sa v prípade výpovede niektorej zo zmluvných strán končí uplynutím výpovednej doby.
7. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na vykonanú rekonštrukciu a ďalšie stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom a na bežné opotrebenie. O vrátení predmetu nájmu prenajímateľovi spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol s obdobnými náležitosťami, ako je to pri preberacom protokole.
8. V prípade poškodenia predmetu nájmu nad rámec uvedený v bode 7 zodpovedá nájomca prenajímateľovi za spôsobenú škodu.

V. Výška a splatnosť nájomného

1. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t.j. poskytovať dodávku pitnej vody, poskytovať ohrev vody, dodávku el. energie, plynu a vykurovanie predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať náklady na poskytované služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t.j.

náklady na dodávku pitnej vody, na ohrev vody, náklady na dodávku el. energie, plyn, náklady na vykurovanie a náklady na odvoz komunálneho odpadu vo výške 15% z celkových nákladov na celú budovu Obecného úradu Bajany.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi náklady na poskytované služby spojené s užívaním predmetu nájmu preddavkovo v dohodnutej paušálnej mesačnej platbe vo výške^{108,00}..... Eur. Výška preddavkovej paušálnej mesačnej platby môže byť na základe dohody obidvoch zmluvných strán primerane upravená vždy po uplynutí troch mesiacov od predchádzajúcej dohody v prípade, že to budú odôvodňovať skutočné náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Skutočná spotreba jednotlivých služieb spojených s nájmom v pomere 15% z celkových nákladov na celú budovu Obecného úradu Bajany bude nájomcovi fakturovaná po doručení vyúčtovania jednotlivých služieb zo strany ich poskytovateľov prenajímateľovi.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu na obdobie od začiatku nájmu až do piatich rokov počítajúc od ukončenia rekonštrukcie miestnosti č.¹..... tzv. starej zasadačky vo výške 1.- Eur mesačne. Strany sa tiež dohodli, že po uplynutí piatich rokov nájmu počítajúc od ukončenia rekonštrukcie miestnosti č.¹..... tzv. starej zasadačky, bude dohodnuté nájomné predstavovať 70.- Eur mesačne (slovom: sedemdesiat Eur mesačne). Dohodnuté nájomné bude splatné raz kvartálne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou do 25.-teho dňa mesiaca nasledujúceho po ukončení príslušného kalendárneho kvartálu.

5. Prenajímateľ a nájomca dohodli nájomné tak, ako je to uvedené v bode 4 s prihliadnutím na to, že nájomca v prípade schválenia príspevku na projekt rekonštrukcie predmetu nájmu uskutoční na vlastné náklady rekonštrukciu miestnosti č.¹..... tzv. starej zasadačky v rozsahu a spôsobom odsúhlaseným medzi zmluvnými stranami v prílohe č. 2 k tejto zmluve. Ak príspevok na rekonštrukciu predmetu nájmu nebude nájomcovi poskytnutý, uskutoční rekonštrukciu miestnosti č.¹..... tzv. starej zasadačky na vlastné náklady nájomca v rozsahu podľa prílohy č. 2 v spolupráci s prenajímateľom.

6. Nájomca v prípade schválenia príspevku na projekt rekonštrukcie predmetu nájmu uskutoční rekonštrukciu miestnosti č.¹..... tzv. starej zasadačky najneskôr do ^{15.12.2015}..... . V prípade neschválenia príspevku na projekt uskutoční nájomca rekonštrukciu v termínoch na základe neskorej dohody s prenajímateľom, najneskôr však do ^{15.12.2015}..... .

7. Predpokladaná výška nákladov na rekonštrukciu je^{7. 500,00} Eur, pričom skutočná výška nákladov po ukončení rekonštrukčných prác sa môže od predpokladanej výšky nákladov odlišovať..

8. V prípade vynaloženia nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu zo strany nájomcu sa predpokladá, že tieto kompenzujú náklady na bežné nájomné vo výške 70.- Eur mesačne po dobu 5 rokov počnúc od ukončenia rekonštrukcie miestnosti č.¹..... (starej zasadačky), pokiaľ sa strany písomne nedohodnú inak.

9. Ak sa strany písomne nedohodnú inak (napr. na ďalšej kompenzácii nájomného z dôvodu skutočne vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu zo strany nájomcu aj po uplynutí 5 rokov od ukončenia rekonštrukcie miestnosti č.¹..... (starej zasadačky)), je po uplynutí 5 rokov nájmu počítajúc od ukončenia rekonštrukcie miestnosti č.¹..... (starej zasadačky) prenajímateľ povinný zaplatiť (nahradiť) nájomcovi na základe jeho faktúry časť skutočne vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, ktorá nebola počas obdobia 5 rokov od ukončenia rekonštrukcie kompenzovaná dohodou o nižšom nájomnom.

10. Ak sa nájom skončí pred uplynutím doby 5 rokov od ukončenia rekonštrukcie miestnosti č.¹..... (starej zasadačky) z dôvodu výpovede zo strany prenajímateľa, alebo na základe dohody obidvoch zmluvných strán, alebo na základe výpovede zo strany nájomcu z dôvodov na strane prenajímateľa, je prenajímateľ povinný zaplatiť (nahradiť) nájomcovi pomernú časť nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu. Pri výpočte pomernej časti náhrady nákladov sa zohľadní trvanie nájmu do momentu jeho ukončenia. Pomerná časť nákladov vynaložených nájomcom na zhodnotenie (rekonštrukciu) predmetu nájmu je splatná na základe faktúry vystavenej prenajímateľovi zo strany nájomcu.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmetu nájmu v stave spôsobilom na užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, pokiaľ sa strany písomne nedohodnú inak.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v dohodnutom rozsahu.

3. V prípade kultúrnych a spoločenských akcií v obci je nájomca povinný v daný deň uvoľniť miestnosť č.²..... tzv. novú zasadačku a umožniť prenajímateľovi konanie akcie obce bez obmedzenia.

4. Uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, napr. na výmenu žiaroviek, opravu vodovodných batérií a pod. sa zaväzuje prenajímateľ

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ, a umožniť prenajímateľovi vykonať v primeranom čase tieto nevyhnutné opravy.

6. Ak prenajímateľ potrebné opravy v primeranom čase nevykoná, zodpovedá nájomcovi za spôsobenú škodu vrátane ušlého zisku.

7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v predmete nájmu iné než v tejto zmluve (resp. jej prílohe č. 2) odsúhlasené stavebné resp. rekonštrukčné práce bez predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom. V dohode o prípadných ďalších stavebných prácach a rekonštrukciách bude dohodnuté, kto bude znášať náklady na ich vykonanie a ako sa naloží so zhodnotením predmetu nájmu pri skončení nájmu.

8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

VII.

Ošobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájom nebytových priestorov na základe tejto zmluvy je prvým, základným kameňom hlbšej spolupráce zmluvných strán v súvislosti s pomocou občanom obce Bajany a iných príľahlých obcí v spojení s celkovým rozvojom spolupráce v sociálnej a kultúrnej sfére života obce Bajany.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že :

- a. za vzájomne odsúhlasenú odplatu (stravnú jednotku) platenú nájomcom zabezpečí prípravu plnohodnotnej stravy pre klientov denného stacionára v zmysle platných noriem v jedálni materskej školy alebo základnej školy a zároveň bezodplatný dovoz stravy do denného stacionára,
- b. vyvinie maximálne úsilie na vyhľadanie možností na úplné alebo čiastočné financovanie mzdových a iných nákladov vodiča vykonávajúceho dopravu klientov do a z denného stacionára prostredníctvom Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny.

- c. vyvinie úsilie, aby zabezpečil nájomcovi poskytovanie a/alebo financovanie vodiča dopravného prostriedku určeného na dovoz a odvoz klientov z denného stacionára, upratovačky a pomocnej sily do kuchyne,
- d. bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby bola daná spolupráca nájomcu a miestnej materskej a základnej školy týkajúca sa kultúrnych vystúpení pre klientov denného stacionára a záujmovej činnosti pre klientov denného stacionára,
- e. bude pravidelne informovať obyvateľov obce o možnostiach využiť služby denného stacionára na verejne prístupných zasadnutiach obecného zastupiteľstva, ako aj v obecnom rozhlase a v obecnom spravodaji vo forme inzercie.
- f. vyvíjať ďalšie činnosti v záujme nájomcu a klientov denného stacionára.

3. Nájomca sa zaväzuje:

- a. zakúpiť pre klientov stacionára riad a vybavenie potrebné na to, aby mohli obedovať priamo v predmete nájmu,
- b. zabezpečovať dopravu klientov ráno do denného stacionára z miesta ich bydliska a popoludní z denného stacionára do miesta ich trvalého bydliska,
- c. zabezpečovať na vlastné náklady čistiace prostriedky potrebné na upratovanie predmetu nájmu, vrátane náradia a materiálu (t.j. čistiace a dezinfekčné prostriedky, metly, vedrá, handry a iné obdobné vybavenie) a na upratovanie zamestnať na čiastočný úväzok nezamestnaného občana, prednostne z radov obyvateľov obce Bajany,
- d. pre prácu s klientmi prednostne zamestnať občanov obce Bajany, ak títo budú spĺňať podmienky a potreby nájomcu ako zamestnávateľa,
- e. v prípade zamestnania občanov obce Bajany prispôbiť výplatný termín výplatnému termínu občanov zamestnaných samotnou obcou Bajany ako zamestnávateľom,
- f. vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby bola daná spolupráca nájomcu a miestnej materskej a základnej školy týkajúca sa kultúrnych vystúpení pre klientov denného stacionára a záujmovej činnosti pre klientov denného stacionára,
- g. vyvíjať ďalšie činnosti v záujme obce Bajany
- h. raz ročne predkladať prenajímateľovi informatívnu správu o činnosti a prevádzke denného stacionára.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvných strán. Účinnosť nadobúda od 7. 9. 2015 po tom, čo bude táto zmluva predtým zverejnená na webovom sídle Obce Bajany.

2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán. Neoddeliteľnou súčasťou každého vyhotovenia zmluvy je príloha č. 1 – náčrt predmetu nájmu a príloha č. 2 – odsúhlasený rozsah a spôsob rekonštrukcie miestnosti č. (starej zasadačky).

3. Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie sú známe žiadne dôvody ani okolnosti, pre ktoré by mohla byť táto zmluva neplatná, alebo neúčinná. Ak by sa tak stalo z dôvodov na strane prenajímateľa, zodpovedá prenajímateľ nájomcovi za celú spôsobenú škodu.

4. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy sú možné len na základe písomného dodatku k tejto zmluve, inak sú neplatné.

5. Na vzťahy touto zmluvou neupravené sa primerane aplikujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanovenia Občianskeho zákonníka SR a ostatných právnych predpisov.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú slobodne, vážne a bez omylu

v Bajanoch dňa 7. 9. 2015

OBEC ①
BAJANY

prenajímateľ
Obec Bajany

ZOS Anna - Mária n.o.

Horňa 73, 073 01 Sobrance

IČO: 45741166

Anna Mária

nájomca
ZOS Anna Mária, n.o.

РБС: 74 RYS 115' 00' БИДАНЬ

