

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ust § 663 a nasl. platného Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ : **Obec Keť**
Sídlo 935 64 Keť 472
IČO: 00 307 190
DIČ: 2021023620
IBAN: SK04 5600 0000 0071 2435 3002
V zastúpení: Mgr. Attila Farkas, starosta obce
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca : **Hesperus n.o.**
Sídlo: Kvetná 2566/37, 947 01 Hurbanovo
IČO: 50 351 541
DIČ: 2120408411
IBAN: SK50 1100 0000 0029 4602 6374
V zastúpení: Ing. Mgr. Zoltán Hervay
(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v obci Keť, ktoré boli právne zamerané geometrickým plánom č. 19/2022 zo dňa 03.03.2022, vyhotovený súkromným geodetom Ing. Zoltán Gasparik, 935 75 Ipeľský Sokolec 144, IČO: 45 926 280, a ktoré sú vedené v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Levice, katastrálny odbor nasledovne:

Okres: Levice

Obec: Keť

Katastrálne územie: **Keť**

List vlastníctva číslo 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č. 408/4 – zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 366 m²

parc. č. 408/7 – zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 579 m²

parc. č. 408/8 – zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 104 m²

Stavby:

súpisné číslo 287 na parc. CKN č. 408/4 – Materská škola

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

pod B LV 1 vo vlastníctve prenajímateľa v celosti

ČASŤ C: ŤARCHY

Zápis sa nevzťahuje na predmet nájmu.

(ďalej len „Predmet nájmu“)

(Príloha č.1 - list vlastníctva č. 1 kat. úz. Keť a geometrický plán č. 19/2022)

Článok II.

Predmet zmluvy

- 1.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory, špecifikované v Článku I. bod 1.) tejto zmluvy, t.j. Predmet nájmu na odplatné užívanie.
- 2.) Predmet nájmu tvoria nebytové priestory špecifikované v Článku I. bod 1.) tejto zmluvy, ktoré v čase uzatvorenia tejto zmluvy nie sú spôsobilé na užívanie na dohodnutý účel.
- 3.) Nájomca preberá vyššie uvedený Predmet nájmu s vnútorným vybavením, ktoré tvoria zariadenia a hnutelný majetok uvedený v zozname prenechaných vecí do užívania nájomcom po vzájomne odsúhlasení, zo dňa 01.04.2022. (Príloha č. 2 Zoznam prenechaných vecí do užívania nájomcom po vzájomne odsúhlasení, zo dňa 01.04.2022).
- 4.) Právny úkon, ktorý činí starosta obce Mgr. Attila Farkas, bol schválený Uznesením Obecného zastupiteľstva Keť č. 215/2022 zo dňa 31.03.2022, ktorým bol schválený prenájom nehnuteľností podľa § 9a ods. 9 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa. Uvedené uznesenie tvorí prílohu k tejto zmluve. (Príloha č. 3)

Článok III.

Účel nájmu

- 1.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu do užívania uvedené nebytové priestory za účelom zriadenia, užívania a prevádzkovania sociálnych služieb ambulantnou formou, podľa 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.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné povolenia od príslušných orgánov štátnej správy k riadnemu vykonávaniu svojej činnosti.
- 3.) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť vlastníka, ktorá bude potrebná ako súčinnosť vlastníka predmetných nehnuteľností pri zriaďovaní prevádzky zariadenia sociálnych služieb.

Článok IV.

Doba trvania nájmu

- 1.) Nájom sa dojednáva na **dobu určitú, a to od 01.04.2022 do 31.03.2042**, s tým, že v prípade ak nájomca najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím nájomnej doby požiadava o predĺženie nájomnej doby, má právo na prednostné uzavretie nájomnej zmluvy na základe v tom čase platných podmienok.

Článok V.

Skončenie nájmu

- 1.) Zmluvné strany môžu ukončiť nájom vzájomnou písomnou dohodou alebo jednostranne písomnou výpoveďou.

- 2.) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako tri mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, okrem zakladateľskej pôsobnosti zakladateľov Hesperus n. o..
- 3.) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
- 4.) Výpovedná lehota je 12-mesačná, prispôbená účelu nájmu nehnuteľnosti a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 5.) Prenajímateľ a nájomca sa výslovne dohodli, že prenajímateľ má právo od tejto zmluvy jednostranne okamžite odstúpiť z dôvodu porušenia tejto zmluvy zo strany nájomcu, ktoré porušenie spočíva:
 - a) v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania platenia nájmu po dobu presahujúcu 60 dní po lehote podľa Článku VI. v bode 3.);
 - b) vo vykonaní takých stavebných úprav na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ktoré nesúvisia s účelom nájmu;
 - c) v prenechaní Predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa tretej osobe, okrem osôb v zakladateľskej pôsobnosti zakladateľov Hesperus n. o.;
 - d) v poškodzovaní Predmetu nájmu nad obvyklú mieru, pričom nad obvyklú mieru pre účely tejto zmluvy rozumie: škoda spôsobená úmyselne alebo z nedbanlivosti presahujúca 5 000,- EUR, ak sa strany nedohodnú inak.
- 6.) Nájomca vyhlasuje, že na účel nájmu uvedený v Článku III. tejto zmluvy, t.j. na ním poskytované sociálne služby sa nevzťahuje povinnosť finančného príspevku obce na prevádzku (FPP) v zmysle právnej úpravy platnej a účinnej ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy. V prípade zmeny právnej úpravy smerujúcej k zavedeniu povinnosti obce prispievať v budúcnosti na prevádzku poskytovaných sociálnych služieb, sa nájomca zaväzuje upozorniť obec na takúto zmenu. Zmluvné strany sa dohodli, že v takomto prípade budú hľadať také spoločné riešenie, ktoré bude vyhovujúce pre obidve zmluvné strany.
- 7.) Písomné odstúpenie od tejto zmluvy zmluvné strany doručujú na adresu druhej strany, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
- 8.) Účinky doručenia písomností nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede alebo písomného odstúpenia, zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie odmietne, či zmarí.
- 9.) Nájom zaniká aj v prípade ak:

- a) zanikne Predmet nájmu;
 - b) zanikne nájomca bez právneho nástupcu.
- 10.) Nájomca po skončení nájmu, ak nedôjde k inej dohode, v deň ukončenia nájmu odovzdá Predmet nájmu prenajímateľovi v takom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na vykonané stavebné úpravy, ktoré boli vykonané s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VI.

Výška nájomného a splatnosť nájomného

- 1.) Nájomné za Predmet nájmu bolo Obecným zastupiteľstvom Keť schválené vo výške:
 - a) 100,- eur (slovom: jeden sto euro) za obdobie od 01.04.2022 do 31.12.2022,
 - b) 300,- eur (slovom: tristo euro) mesačne od 01.01.2023.
- 2.) Nájomné podľa bodu 1.) písmeno a) tohto článku je splatné do 30.04.2022, na účet prenajímateľa, číslo účtu: IBAN: SK04 5600 0000 0071 2435 3002, s tým, že táto časť nájomného zahŕňa prevádzkové náklady (služby) spojené s riadnym užívaním Predmetu nájmu na obdobie od 01.04.2022 do 31.12.2022.
- 3.) Nájomné podľa bodu 1.) písmeno b) tohto článku je splatné vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa, číslo účtu: IBAN: SK04 5600 0000 0071 2435 3002.
- 4.) Za termín úhrady nájomného je pre účely tejto zmluvy považovaný termín pripísania zmluvnej čiastky na účet prenajímateľa.
- 5.) Dohodnuté nájomné bodu 1.) písmeno b) tohto článku podlieha pravidelnému prehodnoteniu zo strany Obecného zastupiteľstva Keť, a to po uplynutí každých 5 rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy zmluvnými stranami.

Článok VII.

Služby spojené s nájmom

- 1.) V cene nájomného, dojednaného podľa bodu 1.) písmeno b) Článku VI. tejto zmluvy, nie sú zahrnuté prevádzkové náklady (služby) spojené s riadnym užívaním Predmetu nájmu, ktoré zahŕňajú:
 - a.) dodávku elektrickej energie;
 - b.) dodávku plynu;
 - c.) vodné a stočné;
 - d.) odvoz komunálneho odpadu;
 - e.) revízia elektriny a plynového kotla.
- 2.) Cenu služieb podľa bodu 1.) písmeno a), b), d), e) tohto článku bude nájomca uhrádzať priamo a sám na svoje náklady na základe samostatných odberateľských zmlúv s príslušnými dodávateľmi týchto služieb.
Cenu služieb podľa bodu 1.) písmeno c) tohto článku bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe osobitnej fakturácie, podľa skutočnej spotreby.
- 3.) Zmluvné strany sa dohodli, že v potrebnej spoločnej súčinnosti zabezpečia podľa potreby prihlášky odberov u príslušných dodávateľov energií, médií a služieb. Zároveň sa touto zmluvou nájomca zaväzuje uzatvoriť tieto odberateľské zmluvy a prenajímateľ mu touto zmluvou pre menované účely dáva svoj súhlas.

Článok VIII.

Poistenie majetku

- 1.) Prenajíateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť uvedená v Článku I. zmluvy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu je poistená proti požiaru, živelným pohromám, poškodeniu vodou z vodovodných potrubí a poistenie bude zabezpečené i počas trvania nájomného vzťahu.
- 2.) Poistenie majetku vneseného nájomcom do prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady podľa vlastného uváženia.

Článok IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1.) Prenajíateľ súhlasí s úpravami prenajatých nebytových priestorov tak, aby bolo možné zo strany nájomcu naplniť dohodnutý účel tejto nájomnej zmluvy.
- 2.) Prenajíateľ poskytne nájomcovi potrebnú súčinnosť pri realizácii úprav prenajatých priestorov.
- 3.) Nájomca vykoná potrebné stavebné a priestorové úpravy na vlastné náklady.
- 4.) Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca bude znášať náklady na oplatenie Predmetu nájmu, ktoré zabezpečí Prenajíateľ. V prípade skončenia nájmu má Nájomca právo na refundáciu týchto nákladov.
- 5.) V prípade, že prenajíateľ vypovedá nájomnú zmluvu jednostranne, okrem prípadu uvedeného v Článku V. bod 2.) a bod 5.) tejto zmluvy, sa zaväzuje nájomcovi nahradiť všetky preukázané náklady a investície, ktoré boli potrebné vykonať za účelom zriadenia a prevádzkovania sociálnych služieb.
- 6.) Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel a Predmet nájmu alebo jeho časť môže dať do podnájmu tretej osobe, len na základe predbežného písomného súhlasu prenajíateľa.
- 7.) Nájomca je povinný chrániť Predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím, dodržiavať platné protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších zmien a predpisov za účelom zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj povinnosti plynúce mu zo zákona č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa dodržiavať ich na vlastné náklady.
- 8.) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť povinnosti vyplývajúce z príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších zmien a predpisov.
- 9.) Nájomca je povinný zabezpečovať na svoje náklady revíziu vyhradených technických zariadení (elektrických, plynových a pod.) v zmysle platných predpisov, zabezpečovať bezpečnú údržbu vrátane drobných opráv (ich rozsah sa primerane riadi prílohou nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonáva Občiansky zákonník).
- 10.) Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu (najneskôr do 3 pracovných dní) potrebu väčších opráv, ktoré má vykonať prenajíateľ (napr. hlavné rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektroinštalácie, fasády a pod.), inak zodpovedá za vzniknuté škody.
- 11.) Prenajíateľ sa zaväzuje vykonať potrebné väčšie opravy na vlastné náklady bez zbytočného odkladu po tom, čo mu ich potrebu nájomca oznámi. Vykonanie opráv

zabezpečí tak, aby nebola ohrozená ani obmedzená prevádzková činnosť nájomcu. Na odstránenie týchto závad nemá vplyv, či boli spôsobené zavineným alebo nezavineným konaním, resp. opomenutím nájomcu alebo vlastníka budovy alebo spôsobené vis major (zatekanie, poruchy na potrubiach, vo vedení a pod.).

- 12.) Nájomca má nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravy, ktoré bol povinný vykonať prenajímateľ, ak boli opravy vykonané so súhlasom prenajímateľa alebo ak ich prenajímateľ neobstaral bez zbytočného odkladu po oznámení nájomcu.
- 13.) Nájomca je oprávnený umiestniť na vonkajších stenách budovy, v ktorej sa prenajaté nebytové priestory nachádzajú, potrebné označenia ako aj informačné tabule v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami Obce Keč, ako i zabezpečí súhlasné stanoviská dotknutých orgánov, ak takáto povinnosť vyplýva z iných všeobecne záväzných právnych predpisov, na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 14.) Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozhodovať o nájomcom navrhnutých a požadovaných stavebných úpravách na Predmete nájmu, na vykonanie ktorých je potrebný jeho predchádzajúci písomný súhlas.
- 15.) Ostatné podmienky pre iné stavebné úpravy, či rekonštrukciu dohodnú zmluvné strany vždy písomne osobitnou zmluvou.
- 16.) Prenajímateľ je oprávnený na vstup do prenajatých priestorov len po predchádzajúcej dohode s nájomcom a za prítomnosti ním poverenej osoby, pri rešpektovaní bezpečnostných a prevádzkových predpisov nájomcu.
- 17.) Prenajímateľ vyhlasuje, že podľa jeho vedomia v čase podpisu tejto zmluvy neexistujú právne a technické vady, ktoré by spôsobovali nemožnosť vykonávania činnosti nájomcu v prenajatých priestoroch.
- 18.) Výdavky nájomcu na úpravu priestorov realizované v zmysle bodu 12.), 14.) a 15.) tohto článku sa považujú za technické zhodnotenie prenajatého majetku. V prípade ukončenia nájmu má nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu všetkých vopred odsúhlasených preukázaných vynaložených nákladov.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

- 1.) Zmluvné strany sú si vedomí skutočnosti, že ak príde k zmene vlastníka Predmetu nájmu počas trvania zmluvy, prechádzajú všetky práva a povinnosti z nájomnej zmluvy na nového vlastníka. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že táto nájomná zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 2.) K vzniku zmluvy je potrebná dohoda o celom jej obsahu. Zmeny a doplnenia zmluvy je možné vykonať len písomnými číslovanými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
- 3.) Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich právnych predpisov platných na území SR (napr. zákon o požiarnej ochrane, zákon o reklame a pod.), ako aj všeobecne záväznými nariadeniami Obce Keč.
- 4.) Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnocenný exemplár s platnosťou originálu.
- 5.) Zmluva je platná dňom jej schválenia obecným zastupiteľstvom a účinná od 01.04.2022.

6.) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnom prerokovaní, podľa svojej slobodnej vôle vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Keti, dňa 01.04.2022



Hesperus n.o.
Květen 2022