

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

Prenajíateľ:

Obec Zlatá Baňa
Zlatá Baňa 71, 082 52
IČO: 00 32 80 31
DIČ: 2021296761
zastúpená starostom: Maroš Železník

(ďalej len „Prenajíateľ“)

Nájomca:

Zlatá Baňa pre všetkých, o.z.
Zlatá Baňa 158
082 52 Kokošovce
IČO: 42 076 307
DIČ: 202279154
zastúpená predsedníčkou: PhDr. Ľuba Kráľová, Ph.D.

(ďalej len "Nájomca")

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

u z a t v á r a j ú t ú t o n á j o m n ú z m l u v u :

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je **výlučným vlastníkom** v podiele 1/1 celku na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území: Zlatá Baňa, obec: Zlatá Baňa, okres: Prešov, a to: - stavby - so súpisným číslom: 149, postavenej na pozemku parcele registra „C“ č. 950/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 397. Parcela č. 951/1, na ktorej leží stavba je evidovaná na liste vlastníctva 397.

(ďalej len „Predmet nájmu“)

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva za odplatu (nájomné) Nájomcovi do užívania Predmet nájmu (ďalej len „Nájom“) za podmienok ustanovených touto Zmluvou. Predmet nájmu sa prenajíma Nájomcovi za účelom uspokojovania potrieb občianskeho združenia Zlatá Baňa pre všetkých, ktoré v súlade s cieľmi združenia, zakotvenými v stanovách združenia, napomáha rýchlejšiemu a trvalo udržateľnému rozvoju Obce Zlatá Baňa a to aj vyhľadávaním domácich a zahraničných investorov na investovanie v obci v oblasti cestovného ruchu, turizmu, organizovaním

športových podujatí, pomocou pri riešení infraštruktúry, skrásľovaním a zviditeľňovaním obce a jej propagáciou.

Čl. III

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi v stave, v akom sa nachádza pri podpise zmluvy. Fotodokumentácia a popis nehnuteľnosti sú prílohou zmluvy spolu s preberacím protokolom. Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami uvedenými v tejto Zmluve a platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu dohodnutú odplatu.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom vykonania uvedeného oprávnenia Prenajímateľ oznámi Nájomcovi najneskôr dva dni pred výkonom kontroly dátum a čas výkonu kontroly, či Nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Za nedodržanie tejto povinnosti sa považuje aj opakovaná nemožnosť skontaktovať sa s Nájomcom za účelom dojednania termínu vstupu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúcej písomnej dohody s Prenajímateľom, ak by bol podnájom nad rámec čl. II Predmet zmluvy tejto zmluvy.
4. Drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza Nájomca.
5. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby nezasahoval užívaním Predmetu nájmu do práv iných osôb tak, aby to bolo v rozpore so zákonom.
6. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv na Predmete nájmu, ktoré má znášať Prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca je povinný odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré spôsobil na Predmete nájmu sám alebo ju spôsobili tí, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu.
8. Nájomca bude vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v Predmete nájmu z písomným súhlasom Prenajímateľa tak, aby bol Predmet nájmu postupne prevádzkyschopný na účely podľa čl. II Predmet zmluvy.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v primeranej lehote dá súhlas nájomcovi na zrealizovanie stavebných činností súvisiacich s predmetom nájmu a účelom tejto zmluvy.

Čl. IV

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený s Predmetom nájmu disponovať.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie sú známe žiadne právne vady a podstatné faktické vady Predmetu nájmu, na ktoré by bolo potrebné osobitne upozorniť Nájomcu a zároveň prehlasuje, že Predmet nájmu prenecháva Nájomcovi v stave, v akom sa nachádza pri podpise zmluvy.
3. Nájomca prehlasuje, že pred uzavretím tejto Zmluvy vykonal obhliadku Predmetu nájmu, oboznámil sa s právnym aj technickým stavom Predmetu nájmu, jeho vybavením, príslušenstvom, je mu známy stav Predmetu nájmu, nemá voči nim žiadne výhrady a námietky.
 - 3.1 Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať iba za účelom uvedeným v čl. II Predmet zmluvy a nebude v čase trvania Nájmu používať Predmet Nájmu na žiadne komerčné účely.
 - 3.2 Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje, že poskytne súčinnosť pri konaní obvyklých spoločenských akcií Prenajímateľa a umožní tieto vykonať v Predmete nájmu, ak toto Prenajímateľ včas s Nájomcom prerokuje. Obvyklými spoločenskými akciami Prenajímateľa na tento účel sú hlavne Deň detí, pietna spomienka na vypálenie obce a iné Prenajímateľom

bežne zaužívané spoločenské akcie, ktoré sú v súlade s cieľmi Nájomcu, uvedenými v jeho stanovách.

4. Zmluvné strany vyhotovia o prevzatí a odovzdaní Predmetu nájmu preberací protokol, v ktorom sa zaznamená stav Predmetu nájmu a prípadné škody. Každá zo Zmluvných strán dostane jedno vyhotovenie protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami.

Čl. V Popis Predmetu nájmu

1. Stavba je zapísaná ako budova obecného úradu.
2. Celková výmera podlahovej plochy nehnuteľnosti je 91 m².
3. Vodou je zásobovaná z obecného verejného vodovodu. Kanalizácia ústi do vybudovanej žumpy.
4. Stavba sa prenajíma nezariadená.

Čl. VI Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný počas trvania platnosti tejto Zmluvy za užívanie Predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi ročné nájomné vo výške 1 € (slovom: jedno euro) (ďalej len „**Nájomné**“). Pre povinnosť platiť Nájomné nie je rozhodujúce, či Nájomca Predmet nájmu skutočne užíva, Nájomca má právo Predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom.

2. Nájomné je splatné vždy do 15. januára daného roka, prvé nájomné je splatné najneskôr v deň prevzatia predmetu nájmu Nájomcom v hotovosti do pokladne Prenajímateľa.

3. V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené a poskytované s užívaním Predmetu nájmu a jeho príslušenstva (ďalej len „**Úhrady**“). Úhrady spojené s užívaním Predmetu nájmu sú **dodávky pitnej vody a likvidácia komunálneho a bežného odpadu**, vznikajúceho pri obvyklom užívaní predmetu nájmu.

3.1 Nájomca si sám na svoje vlastné náklady obstará pripojenie k iným verejným sieťam (pripojenie a dodávky elektrickej energie, zriadenie odberného miesta a podobne), rovnako si na svoje náklady zabezpečí čistenie žumpy.

4. Každé ďalšie Nájomné je splatné **prevodom** na číslo účtu uvedené pri Prenajímateľovi na prvej strane tejto Zmluvy.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie Úhrad 1x (jedenkrát) ročne a po skončení Nájmu najneskôr do 30 dní od jeho skončenia. Vyúčtovanie Úhrad vykoná Prenajímateľ v prípade dodávok pitnej vody na základe odpočtu skutočnej spotreby pitnej vody v režime, kedy bežne vykonáva odpočty vody v obecnom vodovode, vyúčtovanie úhrad za likvidáciu a odvoz komunálneho odpadu vykoná Prenajímateľ Rozhodnutím v súlade s aktuálne platným právnym predpisom obce na tento účel.

6. V prípade vyúčtovania a zistenia nedoplatku na Úhradách sa Nájomca zaväzuje tento nedoplatok Prenajímateľovi uhradiť do 30 dní od zaslania písomnej výzvy Nájomcovi. V prípade vzniku preplatku sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť Nájomcovi preplatok v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Prenajímateľovi.

7. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy, ktorú je každá zo zmluvných strán uhradiť druhej zmluvnej strane, v prípade omeškania vzájomného finančného plnenia vyplývajúceho z tejto zmluvy a to za každý deň omeškania.

Čl. VII Skončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú – 10 rokov. Začiatok Nájomu bol dohodnutý na deň 25.2.2021.
2. Ak nedôjde k dohode Prenajímateľa s Nájomcom, Zmluvu je možné ukončiť len písomnou výpoveďou.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa Nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je **šesť mesiacov** a začína plynúť prvým dňom mesiaca podľa bodu 5. Čl.VII tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ môže vypovedať Nájom iba z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, pričom dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom.
5. Prenajímateľ aj Nájomca sú oprávnení vypovedať Nájom kedykoľvek bez udania dôvodu v písomnej forme. Výpovedná lehota je **šesť mesiacov**. Táto výpoveď môže byť daná oboma stranami v termíne k 1.3 resp.1.10 bežného roku trvania zmluvy.
6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy kedykoľvek, ak bol Predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa stane neskôr nespôsobilým na dohodnuté užívanie, ak sa tak stalo bez toho, že by Nájomca porušil svoju povinnosť.
7. Ak sa Nájom skončí, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu Predmetu nájmu v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá Nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k Predmetu nájmu prístup, za náhodu však nezodpovedá. Výnimku tvorí situácia kedy Nájomca na predmete nájmu vykoná stavebné úpravy s písomným súhlasom Prenajímateľa.
8. Nájom môže skončiť dohodou účastníkov i pred uplynutím doby nájmu.
9. Nájom zaniká a./zánikom predmetu nájmu
b./zánikom nájomcu
10. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak Nájomca Predmet nájmu po skončení Nájomu nevyprace, má Prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie Predmetu nájmu Nájomcom vo výške pôvodne dojednaného Nájomného, zvýšeného o zmluvnú pokutu vo výške 20 % z pôvodne dojednaného Nájomného, a to za každý čo i len začatý mesiac užívania Predmetu nájmu v čase po skončení Nájomu.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, účinnou sa stane nasledujúci deň po jej zverejnení na webom sídle Prenajímateľa.
2. Na doručovanie písomnosti medzi Zmluvnými stranami sa primerane použijú ustanovenia o doručovaní aplikované v civilnom súdnom konaní.
3. Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú, že obsahu Zmluvy porozumeli, súhlasia s jej obsahom, túto Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, vedomí si právnych následkov svojho konania a bez nátlaku a nie za nevýhodných podmienok. Zmluvné strany svojim podpisom výslovne potvrdzujú, že všetky ustanovenia tejto Zmluvy sú výsledkom rokovania Zmluvných strán a každá zo Zmluvných strán mala možnosť obsah tejto Zmluvy ovplyvniť.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory medzi nimi vzniknuté z tohto zmluvného vzťahu sa budú prejednávať a rozhodovať všeobecnými súdmi SR.
5. Zmluva je vyhotovená v počte originálov, ktoré zodpovedajú počtu účastníkov Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 41 Občianskeho zákonníka v platnom znení dohodli, že pokiaľ by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo neplatné alebo neúčinné alebo by bolo dotknuté zmenou právnych predpisov alebo požiadaviek štátnych orgánov, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných zmluvných ustanovení. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany dohodli na nahradení takéhoto ustanovenia takým novým ustanovením, ktoré by sa čo najviac priblížilo k predmetu a účelu pôvodného ustanovenia.

7. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli v prípade odpredaja predmetu nájmu o predkupnom práve nájomcu počas alebo po skončení trvania nájomnej zmluvy, pričom kúpna cena by bola stanovená znaleckým posudkom vypracovaným pre tento účel, ktorý zohľadní jej zhodnotenie prenajímateľom počas trvania nájmu. Predmetom budúcej kúpnej zmluvy by boli hnutel'né a nehnuteľné veci, ktoré sú majetkom prenajímateľa a ktoré ku dňu uzavretiu tejto nájomnej zmluvy a ktoré tvoria neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

8. V prípade ukončenia nájmu pred skončením doby nájmu, bez realizácie predkupného práva predmetu tejto zmluvy nájomcom:

a./prenajímateľ odkúpi od nájomcu hnutel'né a nehnuteľné veci, ktoré boli nájomcom zrealizované výhradne z jeho vlastných zdrojov (nie dotácií z verejných zdrojov) počas doby nájmu a ktorých hodnota bola stanovená znaleckým posudkom, alebo dohodou oboch strán.

b./nájomca demontuje hnutel'né veci, ktoré boli zrealizované počas doby trvania nájmu na predmete nájmu nájomcom a prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi cenu zrealizovaných investícií, ktorých povaha nedovoľuje ich demontáž a to vo výške stanovenej znaleckým posudkom.

9. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania doby nájmu raz ročne a to spravidla do 1.10. bežného roku trvania tejto zmluvy predloží prenajímateľovi písomne Správu o činnosti na predmete nájmu s dôrazom na realizované investície, stavebné činnosti, poskytované služby, zrealizované aktivity a prípadne i plánované aktivity na najbližšie obdobie.

10. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že po ukončení doby nájmu podľa čl. VII, ods. 1 tejto zmluvy, vzniká Nájomcovi prednostné právo na predĺženie tejto Nájomnej zmluvy.

11. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy sa môžu robiť len v písomnej forme dodatkom k Zmluve so vzájomným súhlasom obidvoch Zmluvných strán.

V Zlatej Bani dňa 23. februára 2021

.....V.Ľ.....
Prenajímateľ

.....V.Ľ.....
Nájomca