

Zmluva o spolupráci

Nájomná zmluva

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Veľké Zálužie
Sídlo: Obecná 955/2, 951 35 Veľké Zálužie
IČO: 00308959
Štatutárny orgán: Milan Bíro, starosta obce
Bankové spojenie: Primabanka Slovensko, a.s.
IBAN: SK17 5600 0000 0008 0168 8001

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Diamant - ZSS Veľké Zálužie, n.o.
Sídlo: Vinohrady 577/25, 951 35 Veľké Zálužie
IČO: 50475177
Štatutárny orgán: Lenka Ďurfinová
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK66 0900 0000 0051 2277 9596

Zápis v registri neziskových organizácií Okresného úradu Nitra: OU – NR – OVVS1-2016/032139
zo dňa 15.8.2016

(ďalej len „nájomca“)

II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ – obec Veľké Zálužie (ďalej len „obec“) je výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku a to:

- nehnuteľnosti reg. „C“ parc. č. 26/1 o výmere 969 m² a č.23/3 o výmere 664 m² zapísanej na LV č. 2061 (príloha č. 1), evidovanej v katastrálnom území Veľké Zálužie,

(ďalej len „Nehnutelnosť“), pričom na Nehnutelnosti neviaznu žiadne ťarchy.

2. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom majetku vo vlastníctve prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajíma nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné a poskytne služby.

3. Nájomca je neziskovou organizáciou poskytujúcou všeobecne prospešné služby – sociálnu pomoc s akcentom na poskytovanie sociálnych služieb a v súvislosti s tým bude predmet nájmu využívať za účelom poskytovania sociálnych služieb prijímateľom celoročnou pobytovou formou ako i denný stacionár a ďalšie služby v zmysle zákona o sociálnych službách.

4. Prenajímateľ prenajíma nehnuteľnosť výlučne za účelom výstavby Domova sociálnych služieb, ktorý bude poskytovať pre občanov obce Veľké Zálužie počet lôžok 40/resp. 100% vyjadrení s celkového počtu lôžok a to na obdobie trvania tejto zmluvy 20/30 rokov.

5. Nájom majetku bol schválený uznesením Zastupiteľstva č 235/2016 zo dňa 28.11.2016 ako prípad hodný osobitného zreteľa, ktorý spočíva v tom, že ide o dlhodobý nájom nájomcovi za účelom zabezpečenia poskytovania sociálnych služieb klientom v súlade so zákonom 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.

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 30 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, najskôr od 1.12.2016.

2. Nájom dojednaný na základe tejto zmluvy sa skončí:

a/ uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,

b/ dohodou zmluvných strán,

c/ výpoveďou,

d/ odstúpením od zmluvy.

3. Dohoda o skončení tejto zmluvy musí byť písomná a podpísaná zodpovednými zástupcami oboch zmluvných strán. V písomnej dohode o skončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom účinnosti tejto dohody.

4. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu z dôvodu určeného v tejto zmluve resp. i zo zákonných dôvodov.

5. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.

6. Výpovedná lehota je 1 rok.

7. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade ak nájomca predmet zmluvy užíva v rozpore s dohodnutým účelom a tiež v prípadoch uvedených v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka a prípadne v iných ustanoveniach tejto zmluvy.

8. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom, kedy bolo písomné odstúpenie od zmluvy doručené nájomcovi.

9. Po skončení doby nájmu má nájomca právo na prednostné uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na obdobie ďalších 10 rokov v prípade ak riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy.

IV.

Výška nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu platiť ročné nájomné vo výške 1 € (slovom: Jedno EURO).

Výška nájomného bola schválená Uznesením Zastupiteľstva č.235/2016 dňa 28.11.2016.

2. Nájomca sa zaväzuje, že dohodnutú výšku nájomného bude platiť na základe tejto zmluvy raz ročne vopred, vždy do 31.12. predchádzajúceho roka na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prvú platbu nájomného sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

3. Prenajímateľ je oprávnený v súlade s platnými Zásadami hospodárenia upraviť výšku nájomného v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR v danom roku za rok predchádzajúci formou písomného oznámenia zo strany prenájomateľa, nájomca súhlasí s takouto priebežnou úpravou výšky nájomného a zaväzuje sa zvýšené nájomné uhradiť.

4. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného v zmysle § 11 ods. 9 Zásad hospodárenia je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

V.

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady najmä dodávku elektrickej energie, tepla, vody, plynu, teplej úžitkovej vody, odvod kanalizačného odpadu, úhradu vodného, stočného, zrážkových vôd, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu vyprodukovaného nájomcom pri prevádzkovaní Nehnutelností, pokiaľ to bude aktuálne /prípadne/, alebo vyžadované zákonom. Za tým účelom je povinný uzatvoriť zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľmi, ak to prikazuje a umožňuje príslušný právny predpis alebo interný postup dodávateľa, k čomu mu prenájomateľ udeľuje svoj súhlas.

2. Nájomca si služby spojené s nájmom uvedené v čl. V bod 1 zabezpečí na vlastné náklady a ťarchu, pričom úhrady za poskytnuté služby bude vykonávať priamo dodávateľom jednotlivých služieb na základe odberateľských faktúr vystavených na nájomcu.

3. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi refundáciu dane z nehnuteľností za príslušný kalendárny rok a to vo výške tak, ako to určí správca dane prenájomateľovi a to formou faktúry, ktorá bude splatná do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca zabezpečí na prevádzkyschopnosť prenajatého majetku a úhradu dane z nehnuteľností v súlade s čl. V. ods.3.
2. Zmeny na veci ako napríklad výstavbu ZSS a neskoršie stavebné úpravy môže nájomca vykonať po písomnom súhlase prenajímateľa podľa zmluvnými stranami odsúhlasenej projektovej dokumentácie a bez možnosti kompenzácie prenajímateľom. Udelením prípadného súhlasu sa prenajímateľ nezaväzuje na úhradu nákladov, ktoré v súvislosti s prácami vzniknú.
3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý a zaväzuje sa zabezpečiť bez možnosti kompenzácie prenajímateľom prevádzkyschopnosť prenajatého majetku za účelom poskytovania sociálnych služieb klientom v súlade so zákonom 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. Nájomca bude predmet nájmu počas celej doby nájmu užívať riadne, chrániť ju pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy (napr. zákon č. 124/2006 Z.z., 314/2001 Z.z.) a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami a tretími osobami. Porušenie tohto odst. je považované za podstatné porušenie zmluvy s následkom možnosti odstúpenia od zmluvy.
4. Nájomca je povinný starať sa o prenajatý majetok v rozsahu bežnej údržby a uhrádzať náklady s tým súvisiace. Nájomca je povinný po uplynutí doby nájmu (či už riadnom resp. skončení výpovednej doby) odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi. V prípade nájomcovho omeškania s vypratáním predmetu nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1,- € (slovom jedno Euro) za každý deň omeškania a to bez ohľadu na to, či predmet nájmu počas tohto obdobia skutočne užíval. Nájomca má predkupné právo na predmet prenájmu po uplynutí doby nájmu podľa čl. III ods.1 v hodnote stanovenej znaleckým posudkom resp. dohodou zmluvných strán.
5. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, záväzné predpisy orgánov štátnej správy a samosprávy, hygienické a bezpečnostné predpisy a normy, predpisy a normy z oblasti životného prostredia, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Na zabezpečenie ich plnenia je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do Nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu s cieľom prekontrolovania ich stavu a dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
7. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku škody, havárie alebo inej nepredvídateľnej okolnosti.
8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi v plnej výške škodu spôsobenú ním alebo tretími osobami na predmetu nájmu.
9. Nájomca v prípade svojej potreby si zavedenie telefónnych liniek a internetových služieb zabezpečí na vlastné náklady.

10. Nájomca si zmluvne zabezpečí odvoz bežného odpadu aj odpadu, na ktorý sa vzťahuje osobitný režim.

11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých Nehnuteľnostiach, na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie, dezinfekciu a deratizáciu nehnuteľností.

12. Nájomca je povinný po uplynutí doby nájmu (či už riadnom resp. skončením výpovednej doby) odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi. V prípade nájomcovho omeškania s vyprataním predmetu nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1,- € (slovom jedno euro) za každý deň omeškania a to bez ohľadu na to, či predmet nájmu počas tohto obdobia skutočne užíval.

13. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné spojené s užívaním predmetu nájmu.

14. Nájomca nie je oprávnený vypožičať ani prenajať predmet nájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.

15. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vo vlastníctve alebo držbe nájomcu a majetku vneseného do prenajatých priestorov. Uvedené sa vzťahuje aj na veci klientov, návštevníkov a zamestnancov nájomcu.

16. Technické zhodnotenie majetku vykonané na náklady nájomcu, na vykonanie ktorých dal prenajímateľ súhlas, bude evidované v majetku nájomcu, ktorý je oprávnený ním vykonané a uhradené technické zhodnotenie odpisovať v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi. Po skončení nájmu nebude nájomca od prenajímateľa požadovať vrátenie vynaložených nákladov, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

VIII.

Ďalšie dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do 12 mesiacov od podpisu tejto zmluvy požiada o stavebné povolenie na výstavbu ZSS: Diamant ZSS Veľké Zálužie, n.o., v opačnom prípade je povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 56 € / za každý aj začatý meter štvorcový rozlohy nehnuteľnosti. Kupujúci sa zaväzuje, že najneskôr do 24 mesiacov začať s výstavbou ZSS v zmysle právoplatného stavebného povolenia. V prípade, že predávajúci v dohodnutej lehote nezačne realizáciu stavby, či už z dôvodu na svojej strane resp. z dôvodu nevydania právoplatného stavebného povolenia má prenajímateľ právo odstúpiť od nájomnej zmluvy. V takom prípade však prenajímateľ nie je povinný uhradiť akúkoľvek škodu vzniknutú nájomcovi z titulu vypracovania projektovej dokumentácie, podania príslušných žiadostí a iných nárokov súvisiacich priamo či nepriamo so stavbou ZSS.

2. Nájomca potvrdzuje, že zrealizovanie stavby ZSS je priamo závislé na vydaných územných resp. i stavebných povoleniach. V prípade, ak nájomca neobdrží od vecne a miestne príslušného stavebného úradu právoplatné rozhodnutie o kolaudácii stavby ZSS najneskôr do 5 rokov (slovom päť rokov) odo dňa podpisania tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1,00 € (slovom jedno euro) za každý aj začatý meter štvorcový rozlohy nehnuteľnosti. Nájomca potvrdzuje svoj zámer výstavby ZSS na svoje náklady a meno. V prípade, že sa tieto potvrdenia nájomcu ukážu ako nepravdivé má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.

3. Nájomca sa zaväzuje užívať plánovanú stavbu ZSS iba na účely poskytovania služieb sociálnej starostlivosti podľa zákona 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a to po dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy.

4.V prípade, ak nájomca bude užívať nehnuteľnosť na iné účely ako účely poskytovania služieb sociálnej starostlivosti v zmysle z. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zaplatať zmluvnej pokuty vo výške 1,00 €/deň (slovom jedno euro) za každý aj začatý meter štvorcový rozlohy nehnuteľnosti a má taktiež právo od tejto zmluvy odstúpiť.

5. Uvedené zmluvné pokuty vyjadrujú záujem prenajímateľa na zabezpečení poskytovania služieb sociálnej starostlivosti podľa zákona 448/2008 Z.z. o sociálnych službách s tým, že prenajímateľ nemá záujem, aby nehnuteľnosť bola užívaná na iné účely ako je uvedené v tejto zmluve.

6.Nájomca potvrdzuje, že má zabezpečené finančné krytie stavby tak, aby v tejto lehote ZSS, ktorý bude stavať aj dostaval v opačnom prípade súhlasí s tým, že zaplatí zmluvnú pokutu uvedenú v odseku 1.,2.,4.. Pokiaľ by však v dohodnutej lehote neprišlo k začatiu výstavby v zmysle stavebného povolenia resp. kolaudácii, z rodinných alebo iných zreteľa hodných okolností, môže prenajímateľ požiadať nájomcu o odpustenie zmluvnej pokuty písomnou formou, ktorý následne s ohľadom na celkovú situáciu túto zmluvnú pokutu môže odpustiť.

7.Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že akceptujú dôvody, pre ktoré sú zmluvné pokuty dojednané a tiež akceptujú výšku zmluvnej pokuty uvedenú v bode 1.,2.,4. A, že tieto nie sú neprimerané vysoké vzhľadom na vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán.

8. Nájomca potvrdzuje, že zriadil Dozornú radu, v zmysle z. 213/1997 Z.z. a štatútu ZSS, ktorá najmä

a) preskúmava ročnú účtovnú závierku a výročnú správu a predkladá svoje vyjadrenie správnej rade,

b) kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,

c) upozorňuje správnu radu na zistené nedostatky a podáva návrhy na ich odstránenie.

9. Dozorná rada tiež je oprávnená

a) navrhnuť zvolanie mimoriadneho rokovania správnej rady, ak si to vyžaduje záujem neziskovej organizácie,

b) podávať správnej rade návrh na odvolanie riaditeľa,

c) navrhnuť obmedzenie práva riaditeľa konať v mene neziskovej organizácie,

d) zúčastniť sa prostredníctvom svojich členov na rokovaní správnej rady s hlasom poradným,

e) upozorniť správnu radu na zistené porušenie právnych predpisov, zakladacej listiny alebo štatútu.

10. Dozorná rada je kontrolný orgán neziskovej organizácie, ktorý dohliada na činnosť neziskovej organizácie.

11. Členovia dozornej rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti neziskovej organizácie a kontrolujú, či je účtovníctvo riadne vedené v súlade s osobitným predpisom a či nezisková organizácia uskutočňuje svoju činnosť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, zakladacou listinou a štatútom.

13. Dozorná rada má troch členov. Revízorom alebo členom dozornej rady môže byť iba fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je bezúhonná. Členom dozornej rady nemôže byť člen správnej rady a riaditeľ.

14. Členov dozornej rady volí a odvoláva obecné zastupiteľstvo pričom funkčné obdobie je 2 roky, a člen nemôže byť opätovne volený. Pre zvolenie za člena dozornej rady je potrebná nadpolovičná väčšina všetkých poslancov. V prípade, že si obecné zastupiteľstvo nezvolí člena dozornej rady ani do skončenia funkčného obdobia skoršieho člena, môže správna rada ZzSS zvoliť člena sama v zmysle § 26 ods.2 z. 213/1997 Z.z.. Členstvo v dozornej rade je dobrovoľná a neplatená funkcia. Členom dozornej rady patrí náhrada preukázaných výdavkov, ktoré im vznikli pri výkone funkcie, podľa osobitného predpisu. Člen správnej rady, riaditeľ a člen dozornej rady nesmie

a) vo vlastnom mene ani na vlastný účet uzavierať obchody, ktoré súvisia s činnosťou neziskovej organizácie,

b) sprostredkovať pre iné osoby obchody neziskovej organizácie.

IX.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi všetku požadovanú súčinnosť, najmä súčinnosť pri vypracovávaní projektovej dokumentácie pri realizácii stavby domova sociálnych služieb, pri získavaní stavebných povolení, kolaudačných súhlasov, kolaudačných rozhodnutí a ostatných správnych rozhodnutí.

2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k Nehnutel'nosti za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva Nehnutel'nosť riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup na vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.

2. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

3. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované osobne oproti podpisu alebo listami doručenými doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, v ktorom ju

adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

4. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.

5. Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto nájomnej zmluvy a prehlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito.

6. Obsah tejto zmluvy je možné meniť a dopĺňať (okrem zmien dohodnutých touto zmluvou) len formou písomných dodatkov na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

7. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 exemplár obdrží prenajímateľ a 1 exemplár obdrží nájomca.

8. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.

9. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania a účinnosť nadobúda podľa §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

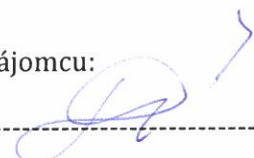
10. Všetky prílohy tejto zmluvy tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

11. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Vo Veľkom Záluží, dňa 1.12.2017

Za prenajímateľa: 



Za nájomcu: 

Táto zmluva bola na webovom sídle prenajímateľa zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: