

## Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

---

Prenajímateľ : **Obec Stakčínska Roztoka**

Stakčínska Roztoka č. 21, PSČ 067 61

IČO: 00323586

Bank. spojenie: Prima banka, č.ú.: 8902520001/5600

a

Nájomca : **Provital, n. o.**

Kukučínova 2042/3, Snina, PSČ 069 01

IČO: 50 868 047

Bank. spojenie: ČSOB a.s.,

č.ú.: SK86 7500 0000 0040 2620 1554

sa dohodli na uzatvorení nájomnej zmluvy o

**nájme priestorov budovy Zariadenia opatrovateľskej služby  
v Stakčínskej Roztoke a príľahlých parciel.**

### Článok I

#### Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ sa týmto prenecháva nájomcovi do dlhodobého nájmu na dobu určitú **25 rokov** budovu Zariadenia opatrovateľskej služby v Stakčínskej Roztoke súp. č.23 a príľahlé parcely, C KN č.11 a 12 v katastrálnom území Stakčínska Roztoka, zapísané na LV č. 238 k.ú. Stakčínska Roztoka, okres Snina.

- 2) Budova Zariadenia opatrovateľskej služby súp.č. 23 je ubytovacím zariadením s časovo neobmedzeným ubytovaním s nižším štandardom a slúži výlučne na účely poskytovania pobytovej formy sociálnej služby, na základe rozhodnutia stavebného úradu Obce Stakčínka Roztoka č. ZU-2015/16-001 zo dňa 28.8.2015, právoplatným a vykonateľným dňa 9.9.2015.

## **Článok II**

### **Účel nájmu**

- 1) Prenajímateľ prenecháva budovu nájomcovi výlučne za účelom prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté priestory využívať v súlade s dohodnutým účelom prenájmu. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy s odovzdaním priestorov do dvoch mesiacov odo dňa právoplatného a oprávneného odstúpenia od zmluvy.

## **Článok III**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať budovu nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí budovy a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako **príloha č. 1**.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušene užívanie budovy a príslušných pozemkov po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do budovy za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore na základe oznámenia a to 2 týždne vopred.

Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do budovy, ktorá je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenia alebo zmenšenia jej následkov. Zároveň je prenájomca povinný do troch dní odo dňa vstupu do budovy spísať zápisnicu a doručiť ju nájomcovi. Zápisnica musí obsahovať dôvod vstupu a vykonanú činnosť.

Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedenej budovy, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom a a uloženom v trezore tak, aby nemali k nemu prístup tretie osoby.

- 4) Nájomcovi je povolené robiť na budove úpravy, ktoré zodpovedajú potrebám pre prevádzkovanie zariadenia sociálnych služieb. Tieto úpravy budú v súlade s projektom, ktorý si obidve strany vzájomne odsúhlasia.

#### Článok IV

##### Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- 2) Zmeny v budove, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenájomcu, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
- 3) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenájomcu.
- 4) Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v budove a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného spolunažívania.

- 5) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady opravy v budove vrátane areálu a oplotenia.

## **Článok V Doba nájmu**

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom budovy sa uzatvára na dobu určitú, v trvaní **25 rokov** odo dňa podpísania tejto zmluvy.

## **Článok VI Odovzdanie budovy**

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že budovu odovzdá do užívania nájomcovi v deň podpisu zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní budovy spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí v ktorom uvedú najmä:
  - a) stav, v akom sa budova nachádza v čase jeho odovzdania,
  - b) zariadenie budovy a stav v akom sa nachádza,
  - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektoré zo zmluvných strán,
- 3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania budovy odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od budovy a od pivničných priestorov.

## **Článok VII Nájomné**

- 1) Nájomné za užívanie budovy je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **664,-€** mesačne.
- 2) V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber studenej a teplej vody a poplatky za spotrebu elektrickej energie. Tieto poplatky hradí nájomca na základe odpočtu stavu jednotlivých meračov. Situácia s vykurovacím telesom t.j. kotol na drevoštiepku, rozvody, servoventily, podavač drevoštiepky a riadiaci el.

system sú tohto času v exekučnom konaní – je potrebné do budúcnosti uvažovať aj s náhradným riešením, alebo po dohode so spoločnosťou Bondy s.r.o., obec odkúpi uvedené zariadenia. Nájomca si uhradí náklady na vykurovanie.

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradit' nájomné bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa, č.účtu: 8902520001/5600.  
Nájomné je splatné k 30. dňu nasledujúceho mesiaca.
- 2) Prenajímateľ môže uznať nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním priestorov, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

## Článok VIII Skončenie nájmu

- 1) Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý a teda jeho doba je 25 rokov, okrem skutočností uvedených v odseku 2, 3, 4 a 5 tejto zmluvy.
- 2) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je možné nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou, alebo okamžitým odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, v prípade ak:
  - a) nájomca je v omeškaní s troma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním priestorov za 1 mesiac

- b) nájomca užíva budovu spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- c) nájomca dal budovu do prenájmu, bez súhlasu prenajímateľa tretej osobe.

4) Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť iba v prípade, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu alebo bude nájomca vo finančnej insolventnosti.

5) Pre prípad predaja nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tejto nájomnej zmluvy si účastníci zmluvy dojednali predkupné právo v prospech nájomcu. V prípade realizácie predkupného práva bude cena stanovená v zmysle právnych predpisov alebo na základe ceny určenej rozhodnutím obecného zastupiteľstva.

Dohodnuté predkupné právo sa vzťahuje aj na prípadných právnych nástupcov zúčastnených strán.

## **Článok IX** **Záverečné ustanovenie**

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
- 2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 3) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Stakčinskej Roztoke dňa: 24.08.2018

prenajímateľ

Ing. Pytel Juraj,  
starosta obce

nájomca.....

Jana Handrová,  
riaditeľ, konateľ