

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**zmluva**“)

medzi:

Názov: **KEORLEN TRADE s. r. o.**
Sídlo : Botanická 606/24, Veveří, 602 00 Brno, ČR
IČO: 29 371 805
DIČ: CZ29371805
Bankové spojenie: Česká spořitelna, a.s.
IBAN: CZ57 0800 0000 0019 0052 6213
Konajúca prostredníctvom /zastúpená: Mgr. Milan Baláž - konateľ spoločnosti

ďalej ako „**Prenajímateľ**“

a

Obchodné meno: **MACHNÁČ, občianske združenie**
Sídlo: Šteruská cesta 792/3, 922 03 Vrbové
IČO: 53 332 491
DIČ:
Bankové spojenie: VUB, a.s.
IBAN: SK18 0200 0000 0043 5814 0559
Konajúca prostredníctvom /zastúpená: Ing. Gabriela Obertová – predsedníčka OZ

ďalej ako „**Nájomca**“

Nájomca a Prenajímateľ ďalej spolu ako „**zmluvné strany**“

Zmluvné strany sa nižšie uvedeného dňa dohodli na uzavretí tejto zmluvy, ktorú uzatvorili dobrovoľne, slobodne,
vážne, bez skutkového, či právneho omylu pri plnej spôsobilosti na právne úkony

za nasledovných podmienok:

Článok I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom obytného označeného ako LD Machnáč, nachádzajúceho sa v Trenčianskych Tepliciach, (ďalej ako „**Stavba**“) postaveného na nasledovných pozemkoch - parcela registra č. 378 o výmere: 858 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría;

Stavba sa nachádza v katastrálnom území: Trenčianske Teplice, obec: Trenčianske Teplice, katastrálne územie: Trenčianske Teplice a je evidovaná na liste vlastníctva č. 3002 vedenom Okresným úradom Trenčín.

2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na dobu uvedenú v článku III tejto zmluvy do odplatného užívania budovu podľa čl. I, odsek 1 tejto zmluvy. Nájomca prijíma Predmet nájmu do odplatného užívania za podmienok uvedených v tejto zmluve a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi za prenechanie Predmetu nájmu do užívania podľa tejto zmluvy nájomné v súlade s čl. IV. tejto zmluvy.

Článok II

Účel nájmu

1. Predmet nájmu bude Nájomca využívať výlučne za účelom zriadenia – **domova dôchodcov a sociálnych služieb, denný stacionár, reštaurácia a rozvoz jedla, mobilné opatrovatel'ky pre Trenčiansky samosprávny kraj**. Na zriadenie sídla spoločnosti Nájomcu v Predmete nájmu je Nájomca povinný vyžiadať si vopred osobitný písomný súhlas Prenajímateľa so zriadením sídla.
2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky povolenia vyžadované v zmysle platných a účinných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v Predmete nájmu.

Článok III

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, min. však na dobu 40 rokoch odo dňa podpisu nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný najneskôr do 5-tich rokoch od podpisu nájomnej zmluvy začať s rekonštrukciou objektu.

Článok IV

Nájomné, Prevádzkové náklady, Depozit

1. Na základe tejto zmluvy sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške 1000,- EUR / jeden kalendárny mesiac počas trvania nájmu (ďalej ako „**Nájomné**“). Nájomné je povinný nájomca platiť až momentom, kedy bude reálne využívaná budova na účel, ktorý je uvedený v čl. I tejto zmluvy.
2. Nájomné podľa tejto Zmluvy je splatné vždy mesačne vopred, a to do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho príslušnému kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa Nájomné platí. Nájomné bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný hradiť poistenie nehnuteľnosti a tiež daň z nehnuteľnosti.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca súhlasí s realizáciou stavebných úprav objektu, ktoré budú konzultované s prenájomcom zo strany nájomcu.
5. Prenajímateľ súhlasí, že bude súčinný pri vybavovaní všetkých potrebných dokumentov a povolení pri realizácii projektu. Prenajímateľ súhlasí že bude súčinný pri spolupráci s mestom Trenčianske Teplice a ostatnými úradmi.
6. Pre účely tejto Zmluvy sa akýkoľvek peňažný záväzok platený jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane prostredníctvom banky alebo poštového podniku považuje za zaplatený okamihom pripísania príslušnej sumy na účet príjemcu takejto platby.

Článok V

Platobné podmienky

1. Ak Nájomca poruší svoj záväzok uhradiť akúkoľvek platbu v zmysle tejto zmluvy, Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5% denne z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Uplatnením nároku na zmluvnú pokutu a jej zaplatením nie je dotknuté

právo Prenajímateľa na náhradu škody na ktorú sa vzťahuje táto zmluvná pokuta, a to aj vo výške presahujúcej túto zmluvnú pokutu. Zmluvná pokuta je splatná automaticky, bez ďalšej výzvy Prenajímateľa, a to v deň porušenia povinnosti Nájomcom.

2. Nájomca je oprávnený započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi na nájomné alebo na platby preddavkov za Prevádzkové náklady ako aj proti iným pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe zmluvy iba na základe predchádzajúcej písomnej dohody s Prenajímateľom; Nájomca nie je oprávnený zdržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa zmluvy z dôvodu akýchkoľvek pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.

Článok VI

Prevzatie a odovzdanie Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v deň podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, a to v stave spôsobilom užívanie na účel podľa tejto zmluvy. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Prenajímateľom a Nájomcom bude spísaný protokol o prevzatí Predmetu nájmu, ktorý bude obsahovať stav meračov, ako aj Predmetu nájmu, a ktorý Prenajímateľ a Nájomca podpíšu (ďalej len „**Preberací protokol**“).

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by neprimerane rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu,
 - v prípade, ak sa dozvie o hroziacom alebo skutočnom porušení ochrany bezpečnosti Predmetu nájmu alebo majetku Nájomcu nachádzajúceho sa v Predmete nájmu, bezodkladne vykonať všetky dostupné opatrenia potrebné na zabránenie vzniku škôd na Predmete nájmu a ochranu majetku Nájomcu nachádzajúceho sa v Predmete nájmu a informovať Nájomcu o takejto skutočnosti a o vykonaných opatreniach
 - že v prípade predaja nehnuteľnosti má nájomca predkúpne právo na kúpu tejto nehnuteľnosti. Informuje ho písomne o možnosti kúpiť budovu,

