

ZMLUVA O PRENÁJME NEHNUTEĽNOSTI

Prenajímateľ: OBEC VARHAŇOVCE
(ďalej len „prenajímateľ“)
Adresa: Obec Varhaňovce
IČO: 00 327 956
DIČ: 2021296717
Sídlo: Varhaňovce 56, 082 05
Číslo účtu: SK50 5600 0000 0004 1225 2001
Zastúpený: **Mgr. Ľubica Pankievičová, starostka obce**

Nájomca: Anima, n.o.
(„ďalej len nájomca“)
DIČ: 2023892728
IČO: 45741760
Číslo účtu: SK76 0200 0000 0032 1279 7756
Zastúpený: **Mgr. Molčanová Alena, riaditeľka**

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá a nájomca preberie do nájmu nebytové priestory v budove so súpisným číslom **Varhaňovce 53** a to prvé nadzemné podlažie v ďalšom texte iba „predmet nájmu“.
2. Vlastníkom prenajímanej budovy je obec Varhaňovce.
3. Predmet nájmu odovzdá prenajímateľ nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie a v stave, ktorý zodpovedá účelu nájmu podľa čl. II.

II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenechá do nájmu nájomcovi predmet nájmu, s právom využitia pre aktivity o spolupráci pre národný projekt „Komunitné centrá v mestách a obciach s prítomnosťou MRK – I.fáza, kód ITMS2014+:312051C900
2. Účelom tejto zmluvy je zabezpečenie poskytovania sociálnych služieb v komunitnom centre v rámci projektu financovaného z prostriedkov Európskeho sociálneho fondu a štátneho rozpočtu v rámci Operačného programu Ľudské zdroje, Prioritná os 5. Integrácia marginalizovaných rómskych komunit, a to v rozsahu a za podmienok uvedených v zmluve o spolupráci č.: USVRK-OIP-2017/000659-002 :
3. Prevádzkovanie Komunitného centra ako centra komplexných služieb, ktoré bude poskytovať pracovné a právne poradenstvo, motivačné a vzdelávacie programy pre dlhodobo nezamestnaných, nízkoprahový program pre deti a mládež, základné sociálne poradenstvo, špecializované sociálne poradenstvo, komunitné a voľnočasové aktivity. Budovanie kapacít v oblasti sociálnej inklúzie a zamestnanosti na lokálnej a regionálnej úrovni. Monitoring a evaulácia aktivít

III.

Doba nájmu

1. Zmluva je uzavretá na dobu určitú – do 31.10.2019 .

IV.

Nájomné

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi prvé nadzemné podlažie bezodplatne.
2. Náklady na prevádzku zariadenia (energie, vodné, stočné, upratovacie práce) bude hradieť v plnej miere prenajímateľ.

V.

Práva a povinnosti účastníkov

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými a požiarnymi predpismi tak, aby na ňom nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami nad prípustnú hranicu. Nájomca sa bude riadiť prevádzkovým poriadkom Komunitného centra.
2. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v predmete nájmu.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu do troch dní, potreby opráv presahujúcich rámec opráv podľa bodu 4, ktoré má vykonať prenajímateľ. Po porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody vzniknuté z neskorého oznámenia a objednania a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré neboli včas oznámené prenajímateľovi.
4. Škody ktoré vzniknú z dôvodu nedbalosti, alebo neodborného zásahu nájomcom, hradí v plnej výške nájomca.
5. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a povinností prenajímateľa podľa tejto zmluvy. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti, alebo nesplnením inej povinnosti podľa tejto zmluvy.
6. Nájomca má právo umiestniť na budovu označenie svojej organizácie a to na vlastné náklady, pričom veľkosť a spôsob umiestnenia podlieha schváleniu príslušného miestneho orgánu a prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu tretej osobe.
8. V čase skončenia nájmu podľa čl. III., alebo v čase skoršieho ukončenia nájmu podľa čl. VII. tejto zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdávaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s výnimkou podľa čl. VI. bod 3. ku dňu ukončenia nájomného vzťahu.

Práva a povinnosti prenajímateľa:

9. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu platiť daň z nehnuteľnosti a poistiť na vlastné náklady nehnuteľnosť proti živelným pohromám.
10. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním predmetu nájmu a je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému účelu nájmu a zabezpečiť riadne plnenie prevádzkových služieb, ktorých poskytovanie je s predmetom nájmu spojené. Prenajímateľ je tiež povinný zabezpečiť nerušený výkon práv nájomcu proti akýmkoľvek právnym zásahom a rušeniu zo strany prenajímateľa, alebo tretích osôb.

11. Väčšie opravy presahujúce rámec opráv podľa bodu 5., je povinný vykonávať prenajímateľ a to na vlastné náklady. Pokiaľ z písomnej dohody zmluvných strán vyplýva, že potreba väčších opráv bola spôsobená nájomcom, zabezpečí ich vykonanie prenajímateľ na náklady nájomcu.
12. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu doby nájmu po predchádzajúcej dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa a to aj v sprievode iných osôb za účelom kontroly zariadení a príslušenstva, za účelom zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj za účelom uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, prívodov vody, plynu a odtokov, ako aj za účelom odstránenia akejkoľvek škody a prekážky, vzniknutej pri uskutočňovaní vyššie uvedeného. Pracovníci prenajímateľa nebudú rušiť pri uskutočňovaní vyššie uvedeného výkon nájmu nájomcu, resp. budú tento rušiť v minimálnom rozsahu.
14. Poškodenie, zničenia a strata vnútorného zariadenia a vybavenie predmetu nájmu, ktoré patria nájomcovi, ako aj ich poistenie je v zodpovednosti nájomcu.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi potrebnú súčinnosť pri výkone práv a povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú nájomcovi nespĺnením tejto súčinnosti, alebo nespĺnením inej povinnosti podľa tejto zmluvy.
16. V prípade, že nájomca počas doby nájmu použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, súhlasí prenajímateľ s tým, aby si nájomca uplatňoval príslušné účtovne odpisy vo svojom účtovníctve. Finančné prostriedky použité nájomcom na úpravu, rekonštrukciu alebo prestavbu prenajatého priestoru znáša nájomca na vlastné náklady v plnej výške a neodratujú sa z výšky nájomného.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu. Ukončenie nájomného vzťahu nezbavuje žiadneho z účastníkov povinnosti doriešiť a vyrovnať všetky prípadné záväzky a pohľadávky, vyplývajúce z tejto zmluvy.
2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou účastníkov i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak predmet nájmu bol odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo sa neskôr stane bez porušenia povinnosti nájomníka v uvedenom zmysle nespôsobilým.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda na nehnuteľnosti.
5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - b) nájomca hrubo porušuje klud, alebo domový poriadok
6. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) prenajímateľ porušuje svoje povinnosti podľa zmluvy
 - b) nájomca statí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
7. V prípade že nastali okolnosti v zmysle vyššie uvedených porušení zmluvných či iných povinností jednou zo zmluvných strán, druhá zmluvná strana na túto skutočnosť písomne upozorní a poskytne druhej strane 30 dní na odstránenie porušujúceho stavu. Pokiaľ k odstráneniu porušujúceho stavu v uvedenej lehote nedôjde, je oprávnená podať písomnú výpoveď.
8. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom SR.
2. Práva a povinnosti, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve, sa riadia podľa ustanovení a paragrafov Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom a účinnom znení.
3. Zmluva sa môže meniť, alebo doplniť výlučne formou písomných dodatkov potvrdených oboma stranami.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú urobiť príslušné zmeny v identifikácii zmluvných strán v tejto zmluve, pokiaľ budú potrebné v súvislosti so zmenou organizačnej zložky.
5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu, alebo sporného nároku sa budú obe strany snažiť dosiahnuť vzájomnú dohodu.
6. V prípade súdneho sporu je príslušný súd v mieste sídla nehnuteľnosti.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane prenajímateľ (Obec Varhaňovce) a jeden nájomca (Anima, n.o)
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
9. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

Vdňa:

Vdňa:

.....
nájomca

.....
prenajímateľ