

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Zmluvné strany:

I.

názov: **Obec Potvorice**
 sídlo: 916 25 Potvorice 2
 IČO: 311 936
 bankové spojenie: Prima Banka, a.s.
 číslo účtu: .589358500115600
 zastúpená: Ľubomír Malo – starosta obce

ďalej len ako „prenajímateľ“

a

II.

obchodné meno: **STAVOKOMPLET, spoločnosť s r.o.**
 sídlo: ul. Mýtna 546, 916 01 Stará Turá
 IČO: 31 443 443
 registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro,
 Vložka číslo: 1696/R
 zastúpenie: konateľ – Jozef Bachár, Pavol Bachár
 konanie: V mene spoločnosti konajú konatelia spoločnosti, každý samostatne.

ďalej len ako „nájomca“

uzatvárajú dnešného dňa na základe vzájomnej dohody túto **nájomnú zmluvu** /ďalej len „zmluva“/ v nasledujúcom znení:

Článok I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je **výlučným vlastníkom** nehnuteľností zapísaných na **liste vlastníctva č. 1** vedeného Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, pre Okres: Nové Mesto nad Váhom, pre Obec: POTVORICE, pre **k. ú.: Potvorice**, a to:

- o **pozemok** – parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, **parcelné číslo 349**, o výmere 1989 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia,
- o **pozemok** – parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, **parcelné číslo 350**, o výmere 550 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia,
- o **stavba – budova materskej školy, súpisné číslo 88**, postavená na **pozemku** – parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, **parcelné číslo 350**, o výmere 550 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia,

nachádzajúce sa v zastavanom území obce.

/ďalej spolu len „predmet nájmu“/

Článok II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi **výlučne za účelom zrealizovania nadstavby na stavbe – budova materskej školy, súpisné číslo 88**, postavenej na pozemku – parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, **parcelné číslo 350**, o výmere 550, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia, **zapísanej na liste vlastníctva č. 1** vedeného Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny

odbor, pre **k. ú.: Potvorice** a to na základe stavebného projektu č. 24/2012 vypracovaného Ing. J. Konečným v októbri 2013 /ďalej len „**stavebný projekt**“/, ktorým bude zrealizovaná stavba „Nadstavba MŠ Potvorice – 7 b.j.“ /ďalej len „**stavebný objekt**“/.

2. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu využívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok III

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu sa uzatvára **na dobu určitú**, a to odo **dňa podpisu tejto zmluvy do pätnástich kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia týkajúceho sa stavebného objektu**.

Článok IV

Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu **mesačné nájomné** vo výške **1,- EUR** (slovom jedno eur), t.j. **výška ročného nájomného je 12,- EUR** (slovom dvanásť eur).
2. Nájomné je **splatné mesačne vopred vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca**, priamo v hotovosti do pokladne prenajímateľa, pričom **prvé nájomné za január 2014 je splatné ku dňu podpisu tejto zmluvy**.
3. V nájomnom nie sú zahrnuté výdavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu. Úhrada za plnenie poskytované s užívaním je vo výške **EUR** (slovom eur) za vodu a vo výške **EUR** (slovom ... eur) za elektrinu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude zabezpečovať úhradu za poskytovanie služieb ich dodávateľom.
4. Nad rámec dohodnutej úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi platiť nedoplatky za úhradu plynu a vodného podľa polročného resp. ročného zúčtovania zálohových platieb aktuálnych faktúr, a to najneskôr do termínu ich splatnosti.
5. V prípade, ak v dobe nájmu dôjde k zvýšeniu cien za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (studená voda, plyn, odvoz smetia, daň z nehnuteľnosti), upraví sa úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu o vyššie uvedené zvýšenie.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné nájomcom ku dňu 1.1. každého roka o mieru medziročného zvýšenia inflácie, ktorú oznámi Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Vzhľadom na to, že údaje o miere inflácie budú zverejnené až v priebehu roka, doplatí nájomca rozdiel nájomného za predchádzajúce mesiace príslušného roka v prvom platobnom termíne po zverejnení inflácie za predchádzajúci rok podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky. Nárok na valorizované nájomné vzniká prenajímateľovi vždy do 1. januára príslušného kalendárneho roka. Výpočet valorizácie bude vždy vykonávať prenajímateľ.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu podpisu tejto zmluvy zabezpečia odpis stavov na vodomere a elektromere a to v preberacom protokole, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy a tiež jej neoddeliteľnou súčasťou. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté krádežou, inými vonkajšími vplyvmi alebo živlami na predmete nájmu po odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľom a jeho prevzatí nájomcom.
8. Ak bude nájomca v omeškaní s akoukoľvek platbou v prospech prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje na výzvu prenajímateľa zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 9% ročne z dlžnej sumy. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky prenajímateľa voči nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napr. nárok na náhradu škody.
9. Nájomca nemá právo započítať si svoje pohľadávky voči prenajímateľovi na nájomné alebo úhrady za vzniknuté škody podľa tejto zmluvy.

Článok V

Odovzdanie predmetu nájmu nájomcovi

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr do pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave dohodnutom v tejto zmluve (článok II tejto zmluvy). O

odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi, zmluvné strany spíšu odovzdávací protokol, v ktorom uvedú hlavne nasledujúce skutočnosti:

- stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi,
- zoznam zariadenia a jeho stav,
- údaje o stave na príslušných meračoch dodávok studenej vody a plynu,
- iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán, a
- dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisu zmluvných strán.

Článok VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup k predmetu nájmu tak, aby ho nájomca mohol užívať v rozsahu a za podmienok určených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, najmä v súlade so stavebným projektom; kontrolu bude prenajímateľ vykonávať na základe predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a tak, aby jej výkonom neobmedzoval nájomcu neprimeraným spôsobom.
3. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetkových hodnôt je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a len na účely, na ktoré sú stavebne určené; nájomca týmto vyhlasuje, že pri uzavretí tejto zmluvy bol prenajímateľom oboznámený s účelom užívania predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu; inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. V prípadoch, ak hrozí na predmete nájmu škoda alebo ak už škoda bola na predmete nájmu spôsobená, nájomca bez zbytočného odkladu vykoná vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov. O týchto skutočnostiach je nájomca povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu dodržiavať a plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov protipožiarnej ochrany a z bezpečnostných predpisov.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu a na vlastné náklady zabezpečiť jeho upratovanie.

Článok VIII

Ďalšie dojednania

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
2. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.
3. Na zabezpečenie nájomného a úhrad za služby má prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú v predmete nájmu a patria nájomcovi, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.

Článok IX

Skončenie nájmu

1. Nájom sa podľa zmluvy môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou prenajímateľa podľa odseku 2. tohto článku tejto zmluvy alebo výpoveďou nájomcu podľa odseku 3. tohto článku tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;

- nájomca viac ako pätnásť kalendárnych dní mešká s platením nájomného alebo preddavku;
 - nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v predmete nájmu;
 - bolo rozhodnuté o odstránení rozostavaných stavieb alebo o zmenách rozostavaných stavieb, čo bráni užívať predmet nájmu alebo jeho časť;
 - nastanú skutočnosti ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:
- nájomca stratí oprávnenie na prevádzkovanie svojej činnosti;
 - bolo rozhodnuté o odstránení rozostavaných stavieb alebo o zmenách rozostavaných stavieb, čo bráni užívať predmet nájmu alebo jeho časť;
 - nastanú skutočnosti ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Výpovedná lehota je dva mesiace a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede nájomcovi a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená nájomcovi, inak je neplatná.

Článok X

Postup pri odovzdávaní predmetu nájmu prenajímateľovi

1. Nájomca sa zaväzuje, že do troch pracovných dní po skončení nájmu (článok IX tejto zmluvy) odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho stavebné zmeny v zmysle stavebného povolenia a stavebného projektu. Zmluvné strany vyhotovia o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľom protokol, v ktorom uvedú najmä:
- stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcom,
 - zoznam zariadenia a jeho stav,
 - údaje o stave na príslušných meračoch dodávok studenej vody, elektrickej energie a plynu,
 - iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán, a
 - dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisu zmluvných strán.
2. V prípade, ak nájomca spôsobí na predmete nájmu v dôsledku svojej činnosti škodu a zmluvné strany sa nedohodnú o jej rozsahu a o určení prípadnej predbežnej dĺžky nespôsobilosti riadneho užívania predmetu nájmu, prenajímateľ ustanoví na zodpovedanie uvedených sporných otázok odborného znalca, ktorého stanovisko sa obidve zmluvné strany zaväzujú rešpektovať. Náklady spojené s činnosťou odborného znalca bude znášať nájomca.
3. Ak po skončení nájmu nie je možné v dôsledku činnosti nájomcu užívať predmet nájmu, nájomca je povinný prenajímateľovi zaplatiť sumu zodpovedajúcu nájomnému, ktoré bol nájomca povinný platiť posledný mesiac pred skončením nájmu za dobu trvania nemožnosti užívať predmet nájmu, najviac však za dva kalendárne mesiace /ďalej len „**náhrada za nemožnosť užívať predmet nájmu**“/.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu do troch pracovných dní od skončenia nájmu, prenajímateľ je oprávnený:
- vstupovať do predmetu nájmu a použiť za tým účelom primerané prostriedky (vrátane odstránenia prekážok);
 - prerušiť alebo zabezpečiť prerušenie poskytovania služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu;
 - uzavrieť predmet nájmu a zamedziť nájomcovi ako aj iným osobám do predmetu nájmu prístup a vymeniť (tam, kde je to potrebné) doterajšie zámky za iné;
 - odstrániť na náklady nájomcu hnutelné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu, ktoré nepatria prenajímateľovi a naložiť s nimi niektorým zo spôsobov uvedených v bode 5 tohto článku zmluvy,
- a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného uvedeného v článku IV zmluvy.
5. Nájomca týmto výslovne udeľuje neodvolateľný súhlas, aby prenajímateľ podľa svojho uváženia:
- na účet nájomcu obstaral predaj všetkých alebo len niektorých hnutelných vecí, ktoré sa budú v štvrtý a nasledujúce dni po skončení nájmu podľa tejto zmluvy nachádzať v predmete nájmu a ktoré nebudú patriť prenajímateľovi, a to za cenu, za akú sa takéto alebo porovnateľné hnutelné veci predávajú v čase ich predaja, zníženú podľa okolností až o 50%, prípadne za cenu podľa odhadu ich hodnoty prenajímateľmi, alebo

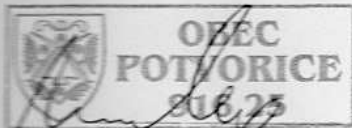
- o odstránil z predmetu nájmu všetky alebo len niektoré hnuiteľné veci, ktoré sa budú v štvrtý a nasledujúce dni po skončení nájmu podľa tejto zmluvy nachádzať v predmete nájmu a ktoré nebudú patriť prenajímateľovi, a uložili ich na účet nájomcu u tretej osoby, alebo
 - o naložili so všetkými alebo len niektorými hnuiteľnými vecami, ktoré sa budú v štvrtý a nasledujúce dni po skončení nájmu podľa tejto zmluvy nachádzať v predmete nájmu a ktoré nebudú patriť prenajímateľovi inými vhodnými spôsobmi ako sú uvedené v písm. a) a b) tohto článku tejto zmluvy, primeranými okolnosťami na zabezpečenie týchto hnuiteľných vecí.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje o nakladaní s hnuiteľnými vecami spôsobmi uvedenými v odseku 5. tohto článku tejto zmluvy nájomcu bez zbytočného odkladu písomne informovať. Na zabezpečenie výkonu oprávnení uvedených v odseku 4. a 5. tohto článku tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený použiť vhodné tretie osoby.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak prenajímateľ nepredá veci uvedené v odseku 5. tohto článku tejto zmluvy do jedného roka od skončenia nájmu, a to ani za cenu zníženú až na 10% z ceny, za akú sa takéto alebo porovnateľné hnuiteľné veci predávajú v čase ich predaja, prípadne z ceny podľa odhadu ich hodnoty prenajímateľom, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu zabezpečiť ich likvidáciu. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úhradu nákladov spojenú s vykonaním činností podľa odseku 4., 5. a 6. tohto článku tejto zmluvy a v prípade predaja vecí uvedených v odseku 5. tohto článku tejto zmluvy aj odmenu vo výške 1% z ceny, za ktoré boli uvedené veci predané.
 8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči nájomcovi na zaplatenie nájomného, úhrady za služby, škody spôsobenej nájomcom na predmete nájmu alebo jeho zariadení, náhrady za nemožnosť užívať predmet nájmu, nákladov spojených s konaním prenajímateľa podľa odseku 4. až 7. tohto článku tejto zmluvy a odplaty podľa odseku 7. tohto článku tejto zmluvy s pohľadávkou nájomcu na vydanie výťažku z predaja hnuiteľných vecí podľa odseku 5. písm. a) tohto článku tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávku niektorej zmluvnej strany alebo jej časť, ktorá nezanikne započítaním podľa predchádzajúcej vety, je druhá zmluvná strana povinná bez zbytočného odkladu uspokojiť.

Článok XI

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto zmluvy a na vyplnenie medzier, sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
4. Všetky písomnosti týkajúce sa práv a povinností vyplývajúcich alebo spojených s touto zmluvou, budú zasielané jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť je doručená dňom jej prevzatia druhou zmluvnou stranou alebo dňom, keď pošta vráti písomnosť jednej zmluvnej strane z dôvodu jej neprevzatia druhou zmluvnou stranou v odbernej lehote, alebo z dôvodu, že na adrese, uvedenej na zásielke písomnosti, druhá zmluvná strana nebýva alebo nesídlí. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj v prípade, ak druhá zmluvná strana odmietne písomnosť prevziať prvej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť v akejkoľvek forme, urobia všetky potrebné úkony a budú postupovať tak, aby neboli porušené alebo ohrozené práva druhého účastníka tejto zmluvy.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch, z ktorých po 2 (dvoch) obdržia účastníci tejto zmluvy.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
8. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali a uzavreli po vzájomnom prerokovaní, podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a nie v časovej tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, a autentickosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

V Potvoriciach, dňa



Obec Potvorice
zastúpená starostom obce
Dubomirom Malom
prenajímateľ

STAVOKOMPLET spol.s r.o.
Mýtna 546
016 01 STARÁ TURA
-4-

.....
.....
.....
nájomca