Nájomná zmluva

ďalej v texte len „Zmluva“ uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi nižšie uvedenými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Priechod**
Sídlo: 976 11 Priechod č. 157
IČO: 00 313 769
Zastúpený: Mgr. Stanislav Chaban, starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., Žilina
Číslo účtu v tvare IBAN: SK75 5600 0000 0012 0550 3001
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Senior dom Magnólia n. o.**
Sídlo: 976 11 Baláže 6
IČO: 53 158 806
Zastúpený: PaeDr. Božena Hrdinová, štatutárny orgán – riaditeľ n. o.
Evidovaný v registri neziskových organizácií poskytujúcich všeobecne prospešné služby Okresného úradu Banská Bystrica pod č. 6/2020
Bankové spojenie: .....
Číslo účtu v tvare IBAN: .....
(ďalej len „Nájomca“)

.....

Článok I.
Predmet nájmu

1. Ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je Prenajímateľ:
   a) výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor pre okres: Banská Bystrica, obec: Priechod, katastrálne územie: Priechod, evidovanej na LV č. 315 ako *BUDOVA ZÁKLADNEJ ŠKOLY súp. č. 283, postavená na parcele KN-C číslo 757/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 572 m2;*
   b) výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených v katastri nehnuteľností Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor pre okres: Banská Bystrica, obec: Priechod, katastrálne územie: Priechod, evidovaných na LV č. 315 ako:
      - parcela registra „C“ číslo 757/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3.327 m2;
      - parcela registra „C“ číslo 757/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 572 m2;
      - parcela registra „C“ číslo 758/1, záhrady o výmere 464 m2;
      - parcela registra „C“ číslo 758/2, záhrady o výmere 7 m2;
      - parcela registra „C“ číslo 761/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m2.
2. Vytyčovacím Geometrickým plánom č. 43707661-10/19 zo dňa 07. 01. 2019 vyhotoviteľa: Bc. Ľudovít Illés – Geoplán, Trieda SNP č. 75, Banská Bystrica, *bola z parcely registra „C“ číslo 758/1, záhrada o výmere 464 m^2 vytvorená nová parcela registra „C“ číslo 758/3, záhrada o výmere 163 m^2,* ktorú dala obec Priechod na základe *Zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 09. 07. 2019* dočasne do nájmu nájomcovi: Zdenkovi Molnárovi, dátum narodenia: 12. 06. 1980, adresa trvalého bydliska: Priechod č. 291, 976 11, ktorý je výlučným vlastníkom stavby rodinného domu súp. č. 291 postaveného na parcele registra „C“ číslo 771 a parcely registra „C“ číslo 771, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 411 m^2, ktoré nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, okres: Banská Bystrica, obec:

Priechod, katastrálne územie: Priechod, evidované na LV č. 133, *aby nájomca užíval predmetný pozemok (novú parcelu registra „C“ číslo 758/3, záhrada o výmere 163 m^2) výlučne na účely vytvorenia diskrétnej zóny medzi svojimi nehnuteľnosťami a nehnuteľnosťami, ktoré dáva obec Priechod do nájmu nájomcovi – Senior dom Magnólia n. o. na základe tejto zmluvy.*

3. Ako vyplýva z *Rozhodnutia Okresného úradu Banská Bystrica, odbor všeobecnej vnútornej správy číslo: OU-BB-OVVS1-2020/018567-004 zo dňa 30.06.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.07.2020*, Nájomca je zapísaný do registra neziskových organizácií poskytujúcich všeobecne prospešné služby pod č. 6/2020. Nájomca *bol založený za účelom prevádzky zariadenia sociálnych služieb pre seniorov a občanov so zdravotným postihnutím s názvom Senior Dom Magnólia, ktorý sa nachádza na adrese 976 11 Priechod č. 283, s celoročnou pobytovou formou a zároveň poskytovanie sociálneho poradenstva a sociálnych služieb v tomto zariadení (ďalej len „prevádzka zariadenia sociálnych služieb“).*
4. Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ *spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva dočasne Nájomcovi do užívania:*
   a) nehnuteľnosť vedenú v katastri nehnuteľností Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor pre okres: Banská Bystrica, obec: Priechod, katastrálne územie: Priechod, evidovanú na LV č. 315 ako *BUDOVA ZÁKLADNEJ ŠKOLY súp. č. 283, postavená na parcele KN-C číslo 757/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 572 m2* (ďalej ako „Predmet nájmu I.“), ktorého c*elková vnútorná výmera podlahovej plochy je 478,45 m^2* a ktorého grafické znázornenie je uvedené v *Prílohe č. 1* tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy;
   b) nehnuteľnosti vedené v katastri nehnuteľností Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor pre okres: Banská Bystrica, obec: Priechod, katastrálne územie: Priechod, evidované na LV č. 315 ako:
      - parcela registra „C“ číslo 757/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3.327 m2;
      - parcela registra „C“ číslo 757/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 572 m2;
      - parcela registra „C“ číslo 758/1, záhrady o výmere 301 m2;
      - parcela registra „C“ číslo 758/2, záhrady o výmere 7 m2;
      - parcela registra „C“ číslo 761/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m2; (ďalej ako „Predmet nájmu II.“);
5. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu I. a II. od Prenajímateľa prevziať a Prenajímateľovi platiť za užívanie Predmetu nájmu I. a II. dohodnuté nájomné. Predmet nájmu I. a Predmet nájmu II., t. j. spolu ďalej v texte tejto zmluvy aj ako „Predmet nájmu I. a II.“.

Článok II.
Účel nájmu

1. Nájomca bude:
   a) Predmet nájmu I. užívať *na účely prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb;*
   b) Predmet nájmu II. užívať ako:
      - *parkovisko pre motorové vozidlá Nájomcu a návštevy seniorov a občanov so zdravotným postihnutím umiestnených v zariadení sociálnych služieb;*
      - *spevnené manipulačné plochy na zabezpečenie prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb*, najmä na príjazd, odjazd, vykládku motorových vozidiel zabezpečujúcich zásobovanie prevádzky Nájomcu, na odvoz odpadu a pod., t. j. *na všetky prevádzkové činnosti Nájomcu, ktoré súvisia s prevádzkovaním zariadenia sociálnych služieb*; a
      - *oddychovú zónu pre seniorov a občanov so zdravotným postihnutím umiestnených v zariadení sociálnych služieb.*

Nájomca berie na vedomie, že je oprávnený užívať Predmet nájmu I. a II. na iný účel, ako je dohodnutý v tomto bode, len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa; pre prípad porušenia tejto povinnosti zo strany Nájomcu sa zmluvné strany výslovne dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

2. Nájomca vyhlasuje, že si pred uzatvorením tejto zmluvy a otvorením prevádzky zariadenia sociálnych služieb zabezpečil v súlade s účelom, na ktorý mu Prenajímateľ prenechal do nájmu Predmet nájmu I. a II., všetky potrebné úradné a iné povolenia podľa príslušných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú a svojim podpisom na tejto Zmluve potvrdzujú, že Predmet nájmu I. a II. je v stave spôsobilom na dohovorené a riadne užívanie a Nájomca v tomto stave Predmet nájmu I. a II. od Prenajímateľa preberá na dohodnuté užívanie.
4. Nájomca vyhlasuje, že:
   a) sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu I. a II. osobnou ohliadkou vykonanou pred uzatvorením tejto zmluvy a pri ukončení zmluvy s OZ CHRABYD k 31.12.2020;
   b) berie na vedomie všetky poškodenia, resp. opotrebenia Predmetu nájmu I. a II., ktoré vznikli pri užívaní Predmetu nájmu I. a II. predchádzajúcim nájomcom, a ktorých súpis je špecifikovaný v *Prílohe č. 2 (Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu I. a II.)* tejto zmluvy a nežiada, aby tieto poškodenia, resp. opotrebenia Predmetu nájmu I. a II. odstránil na vlastné náklady Prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje všetky poškodenia, resp. opotrebenia Predmetu nájmu I. a II. odstrániť na vlastné náklady.

Článok III.
Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu *určitú (20 rokov) - od 01.01.2021 do 31.12.2040.*
2. Do skutočného užívania predmetu nájmu s povinnosťou od tohto dňa platiť nájomné, *vstúpi Nájomca dňom 01.01.2021; tento deň bude zároveň aj prvým dňom nájmu.*

Článok IV.
Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Prenajímateľ prenechá Nájomcovi Predmet nájmu I. a II. v stave, v akom sa aktuálne nachádza. *Popis technického stavu Predmetu nájmu I. a II. a aktuálna fotodokumentácia Predmetu nájmu I. a II.* bude súčasťou *Protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu I. a II..*
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu I. a II. na základe *Protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu I. a II., a to najneskôr dňa 01.01.2021.* V prípade omeškania sa prenajímateľa s odovzdaním Predmetu nájmu I. a II. o viac než 20 dní, má Nájomca právo od tejto zmluvy odstúpiť. V prípade, že k omeškaniu Prenajímateľa s odovzdaním predmetu nájmu dôjde zavinením Nájomcu, nie je Nájomca oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že *Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu I. a II.* bude obsahovať:

   a) označenie zmluvných strán;
   b) označenie Predmetu nájmu I. a II.;
   c) deň skutočného odovzdania Predmetu nájmu I. a II. do užívania Nájomcovi;
   d) popis technického stavu Predmetu nájmu I. a II.;
   e) dátum vyhotovenia tohto protokolu a podpisy oprávnených zástupcov zmluvných strán;
   f) stav meračov energií Predmetu nájmu I.;
   g) prílohu tohto protokolu bude tvoriť aktuálna fotodokumentácia Predmetu nájmu I. a II.;
   h) osobitné poučenie Prenajímateľa k užívaniu Predmetu nájmu a jeho súčastí, ak je to pre prevádzku Predmetu nájmu I. a II. a obsluhu súčastí Predmetu nájmu I. a II. potrebné.

4. Súčasťou Protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu I. a II. bude aj odovzdanie kľúčov od Predmetu nájmu I.. Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu I. a II. tvorí *Prílohu č. 2* k tejto zmluve.

Článok V.

Nájomné, služby poskytované s nájmom a platobné podmienky

1. Nájomné za Predmet nájmu I. a II. bolo určené podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách, *dohodou zmluvných strán spolu vo výške 1.863,90 EUR, slovom: jedentisícosemstošesťdesiattri euro devaaťdesiat eurocentov, z toho je nájomné za Predmet nájmu I. vo výške 1.723,06 EUR a nájomné za Predmet nájmu II. vo výške 140,84 EUR- mesačné nájomné spolu vo výške 155,33 €.*

2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude prenajímateľovi *platiť nájomné mesačne, bezhotovostne (prevodom na účet Prenajímateľa) a najneskôr do 20-teho dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý Nájomca platí nájomné; podkladom pre platenie mesačného nájomného bude táto zmluva.*
3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady na spotrebu energií (elektrickej energie, vodné a stočné, tepla) a služby spojené s dodaním energií na prevádzkovanie Predmetu nájmu I. *bude uhrádzať Nájomca vo vlastnom mene*, a to priamo jednotlivým dodávateľom energií na základe zmluvných vzťahov Nájomcu uzatvorených s týmito dodávateľmi energií. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť na tento účel Nájomcovi potrebnú súčinnosť.
4. Nájomné *je zaplatené včas, ak je pripísané na účet Prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti uvedenej v bode 2 a 3 tohto článku.*
5. Ak je Nájomca v omeškaní so splnením peňažného dlhu alebo jeho časti, má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu popri zaplatení nájomného prípadne platby na spotrebu energie, aj *úroky z omeškania*, podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a to vo výške *„o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu“.*

Článok VI.

Prenechanie predmetu nájmu do užívania tretej osobe

Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu I. a II. alebo jeho časť do užívania akejkoľvek tretej osobe bez prechádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Za užívanie Predmetu nájmu I. a II. bez súhlasu Prenajímateľa *sa nepovažuje užívanie Predmetu nájmu II.:*

a) návštevami seniorov a občanov so zdravotným postihnutím umiestnených v zariadení sociálnych služieb ako parkovisko pre motorové vozidlá;
b) dodávateľmi Nájomcu, dopravcami Nájomcu a pod. ako spevnené manipulačné plochy na zabezpečenie prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb, najmä na príjazd, odjazd, vykládku motorových vozidiel zabezpečujúcich zásobovanie prevádzky Nájomcu, na odvoz odpadu a pod., t. j. na všetky prevádzkové činnosti Nájomcu, ktoré súvisia s prevádzkovaním zariadenia sociálnych služieb.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný ku dňu dohodnutému v tejto zmluve odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu I. a II. špecifikovaný v čl. I. tejto Zmluvy a počas doby nájmu sa zdržať akýchkoľvek zásahov, ktorými by rušil užívanie práva Nájomcu.
2. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu I. a II. len na účel dohodnutý v tejto Zmluve.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady nevyhnutné stavebné úpravy, resp. úpravy investičného charakteru Predmetu nájmu I. a II., okrem tých opráv a údržby, na ktoré sa zaviazal Nájomca (viď bod 4 tohto článku).
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Nájomca znáša:
   a) *všetky náklady spojené s nevyhnutnými úpravami vnútra stavby „BUDOVA ZÁKLADNEJ ŠKOLY súp. č. 283“ (Predmet nájmu I.) pred otvorením prevádzky zariadenia sociálnych služieb*; a
   b) *všetky náklady spojené s pravidelnými úpravami a údržbou vnútra stavby „BUDOVA ZÁKLADNEJ ŠKOLY súp. č. 283“* (napr. maľovanie interiéru, údržba vnútorného osvetlenia, bežná údržba a pod.);
   c) *všetky náklady spojené s riadnou údržbou Predmetu nájmu II.* (čistenie, odpratávanie snehu a ľadu, na parkovisku pre motorové vozidlá a na spevnených manipulačných plochách, vrátane chodníkov pre chodcov, vrátane posypávania týchto plôch, ako aj údržba zelene, výsadba a kosenie trávnikov).
5. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu akýchkoľvek opráv Predmete nájmu I. a II., okrem opráv, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady (viď bod 4 tohto článku) a umožniť Prenajímateľovi vykonanie týchto opráv. Ak Prenajímateľ nevykoná opravy, údržbu, na ktoré je zaviazaný podľa tejto Zmluvy, zodpovedá Nájomcovi za škodu, ktorá nesplnením povinnosti Prenajímateľa Nájomcovi vznikla. Nájomca sa zaväzuje umožniť vykonanie týchto opráv Prenajímateľovi a znášať nevyhnutné obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu I. a II. v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a udržiavanie Predmetu nájmu I. a II..
6. Stavebné úpravy, resp. úpravy investičného charakteru môže Nájomca vykonať počas doby nájmu v Predmete nájmu I. a II. len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa a na základe súhlasu alebo rozhodnutia príslušného stavebného úradu, ak sa v zmysle platných právnych noriem takýto súhlas alebo rozhodnutie vyžaduje.
7. Nájomca umožní Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu I. a II. za účelom kontroly ich prevádzkovej a technickej spôsobilosti, kontroly zabezpečovania ochrany majetku Prenajímateľa a z dôvodu vykonania údržby a opráv. Prenajímateľ sa zaväzuje vstupovať do Predmetu nájmu I. a II. z uvedených dôvodov len po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a za sprievodu vedúceho zamestnanca prevádzky Nájomcu.
8. Nájomca je oprávnený umiestniť na objekte, v ktorom sa nachádza prevádzka zariadenia sociálnych služieb pre seniorov a pre občanov so zdravotným postihnutím s celoročnou pobytovou formou, tabule označujúce Nájomcu ako prevádzkovateľa tejto prevádzky. Náklady na vyhotovenie a umiestnenie tabúľ znáša Nájomca.
9. Nájomca je povinný v Predmete nájmu I. a II. zabezpečiť splnenie požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany, a na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečovať plnenie týchto povinností počas celej doby nájmu, okrem požiadaviek v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany vzťahujúcich sa na samotnú stavbu – Predmet nájmu I., ktoré je povinný zabezpečiť a na svoje náklady udržiavať Prenajímateľ.
10. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby platnosti tejto zmluvy zo zoznamu žiadateľov odkázaných na sociálnu službu uprednostní prijatie žiadateľa**,** ktorý je prihlásený na trvalý pobyt v obci Priechod.

11. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr ku dňu začatia nájmu uzatvoriť a po celú dobu trvania nájmu založeného touto zmluvou udržiavať v účinnosti poistnú zmluvu, resp. poistné zmluvy, predmetom ktorej bude poistenie majetku – Predmetu nájmu I. a II. najmenej v rozsahu proti poškodeniu nehnuteľností vodou z vodovodných zariadení, požiarom, prírodným živlom a poistenie všeobecnej zodpovednosti za škody na majetku a zdraví tretích osôb. Prenajímateľ je povinný preukázať splnenie tejto povinnosti Nájomcovi poskytnutím kópie poistnej zmluvy. Ak Prenajímateľ neuzavrie v tom rozsahu poistenie a dôjde z dôvodu vzniku uvedených poistných udalostí ku škode na majetku Nájomcu, zodpovedá za škodu Nájomcovi sám. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu hlásiť vznik každej poistnej udalosti Prenajímateľovi na nehnuteľnostiach a ich súčastiach. V prípade násilného vniknutia cudzej osoby do Predmetu nájmu I. je Nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu túto skutočnosť príslušnému odd. Policajného zboru.
12. Poistenie zariadenia Nájomcu, tovaru a iných vecí vnesených do Predmetu nájmu I. je vecou Nájomcu.
13. Zmluvná strana je povinná oznámiť druhej strane bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jej údajov, ako napr. zmenu sídla zmluvnej strany, zmenu štatutárneho orgánu, zmenu obchodného mena, právnej formy a pod., a tieto zmeny podložiť príslušnými dokladmi.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti adresované niektorej zmluvnej strane budú doručované na adresu uvedenú v tejto Zmluve, inak do miesta sídla zmluvnej strany. Ak zmluvná strana neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve alebo na adrese sídla zmluvnej strany zapísanej v obchodnom registri, považuje sa písomnosť za doručenú uplynutím 3-tieho dňa od jej vrátenia odosielateľovi, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručenú.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

1. Nájom dohodnutý touto Zmluvou skončí:
   a) uplynutím dohodnutej doby nájmu;
   b) dohodou zmluvných strán;
   c) výpoveďou.
2. *Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu,* ak:
   a) Nájomca využíva Predmet nájmu I. a II. na iný než dohodnutý účel;
   b) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe;
   c) Nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo iných záväzkov voči Prenajímateľovi; v takomto prípade je Prenajímateľ povinný poskytnúť Nájomcovi podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka dodatočnú primeranú lehotu na splnenie dlhu a až po jej márnom uplynutí môže od túto zmluvu vypovedať;
   d) Nájomca opakovane poruší svoje povinnosti vymedzené touto zmluvou, dopustí sa priestupku alebo trestného činu pri hospodárení s predmetom nájmu;
   e) Nájomca vykonáva také úpravy predmetu nájmu alebo také činnosti, ktoré vedú alebo by mohli viesť k poškodeniu predmetu nájmu.

   Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybnosti sa zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ nie je oprávnený počas dohodnutej doby nájmu vypovedať túto zmluvu z dôvodu, že Predmet nájmu sa stal nespôsobilý na užívanie. V takomto prípade je povinný vykonať také opatrenia, aby sa Predmet nájmu stal spôsobilý na dohovorené užívanie v objektívne možnom čo v najkratšom čase. Počas obdobia potrebného na vykonanie týchto úkonov zo strany Prenajímateľa, nie je Nájomca povinný platiť nájomné.

3. *Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu* ak stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu I. a II. prenajal.
4. Výpovedná doba je v prípade 3 - mesačná. Výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola takáto písomná výpoveď riadne doručená druhej zmluvnej strane.
5. V posledný deň nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu I. a II. vypratať a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal a *Nájomcom vykonanými úpravami vnútra stavby „BUDOVA ZÁKLADNEJ ŠKOLY súp. č. 283“ (Predmet nájmu I.) pred otvorením prevádzky zariadenia sociálnych služieb pre seniorov a pre občanov so zdravotným postihnutím s celoročnou pobytovou formou a opravami vnútra stavby vykonanými Nájomcom počas nájmu s prihliadnutím na primerané opotrebenie.*

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s Nájomcom sa dohodol na písomnej forme právnych úkonov.
2. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy môžu byť vykonané len písomným dodatkom k tejto Zmluve, po vzájomnej dohode zmluvných strán a podpísané oprávnenými osobami zmluvných strán.
3. Nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami sa riadi ustanoveniami tejto Zmluvy. Na vzťahy, ktoré nie sú priamo upravené v tejto Zmluve, sa vzťahujú ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.
4. Všetky spory vzniknuté medzi zmluvnými stranami v súvislosti s právami a povinnosťami zmluvných strán z tejto Zmluvy alebo touto Zmluvou založenými, vrátane sporov o ich plnenie, či neplnenie, o platnosť, neplatnosť, účinnosť, neúčinnosť, výklad a určenie práv a povinností zmluvných strán vyplývajúcich z tejto Zmluvy, bude rozhodovať vecne príslušný všeobecný súd.
5. Ak sa po uzatvorení tejto zmluvy stane jedno alebo viaceré z ustanovení tejto Zmluvy neplatnými, nevzťahuje sa táto skutočnosť na ostatné ustanovenia tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť ustanovenie, ktoré sa preukáže ako právne neplatné, ustanovením s rovnakým alebo čo najbližším hospodárskym účelom sledovaným pôvodným neplatným ustanovením.
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť podpisom oprávnenej osoby poslednej zmluvnej strany.
7. Táto Zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých dve (2) vyhotovenia obdrží Prenajímateľ a dve (2) vyhotovenia Nájomca.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, neuzavreli ju v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

Prílohy k zmluve: Príloha č. 1 - Grafické znázornenie Predmetu nájmu I.
Príloha č. 2 - Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu I. a II.

V Priechode, dňa .....
Prenajímateľ: Obec Priechod .....
Mgr. Stanislav Chaban, starosta obce

V Priechode, dňa .....
Nájomca: Senior dom Magnólia n. o. **.....**
PaedDr. Božena Hrdinová, štatutárny orgán – riaditeľ n. o.

Príloha č. 1: Grafické znázornenie Predmetu nájmu I.

Príloha č. 2: Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmet nájmu I. a II.

Odovzdávajúci: **Obec Priechod**
Sídlo: 976 11 Priechod č. 157
IČO: 00 313 769
Zastúpený: Mgr. Stanislav Chaban, starosta obce
(ďalej len „odovzdávajúci“)

Preberajúci: **Senior dom Magnólia n. o.**
Sídlo: 976 11 Baláže 6
IČO: 53 158 806
Zastúpený: PaeDr. Božena Hrdinová, štatutárny orgán – riaditeľ n. o.
(ďalej len „preberajúci“)

.....

Na základe **Nájomnej zmluvy zo dňa .....** odovzdávajúci ako prenajímateľ odovzdáva preberajúcemu ako nájomcovi do užívania **Predmet nájmu I. a II.,** a to:

- nehnuteľnosť vedenú v katastri nehnuteľností Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor pre okres: Banská Bystrica, obec: Priechod, katastrálne územie: Priechod, evidovanú na LV č. 315 ako *BUDOVA ZÁKLADNEJ ŠKOLY súp. č. 283, postavená na parcele KN-C číslo 757/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 572 m2* (ďalej ako „Predmet nájmu I.“), ktorého *celková vnútorná výmera podlahovej plochy je ..... m²* a ktorého grafické znázornenie je uvedené v *Prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy zo dňa .....*;
- nehnuteľnosti vedené v katastri nehnuteľností Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor pre okres: Banská Bystrica, obec: Priechod, katastrálne územie: Priechod, evidované na LV č. 315 ako:
  - parcela registra „C“ číslo 757/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3.327 m2;
  - parcela registra „C“ číslo 757/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 572 m2;
  - parcela registra „C“ číslo 758/1, záhrady o výmere 301 m2;
  - parcela registra „C“ číslo 758/2, záhrady o výmere 7 m2;
  - parcela registra „C“ číslo 761/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m2; (ďalej ako „Predmet nájmu II.“).

Podpísaním tohto protokolu si zmluvné strany vzájomne potvrdzujú, že ku dňu odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu I. a II. (.....) je:

Stav meračov Predmetu nájmu I nasledovný:
studená voda: .....m^3
teplá voda: .....m^3
merač tepla: .....kWh
odber elektrickej energie: .....kWh

Podpísaním tohto protokolu si zmluvné strany vzájomne potvrdzujú, že ku dňu odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu I. a II. (27.05.2019) je:

Technický stav Predmetu nájmu I. nasledovný:

.....
.....
.....

Podpísaním tohto protokolu si zmluvné strany vzájomne potvrdzujú, že ku dňu odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu I. a II. (.....) odovzdávajúci odovzdal preberajúcemu **..... ks kľúčov** od Predmetu nájmu I..

Tento Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu I. a II. tvorí **Prílohu č. 2** k Nájomnej zmluve zo dňa 27.05.2019.

Prílohou tohto protokolu je aktuálna fotodokumentácia Predmetu nájmu I. a II..

V Priechode, dňa .....
Odovzdávajúci: **Obec Priechod**

.....
Mgr. Stanislav Chaban, starosta obce

V Priechode, dňa .....
Preberajúci: Senior dom Magnólia n. o.

.....
PaeDr. Božena Hrdinová, štatutárny orgán – riaditeľ n. o.