

# Zmluva o prenájme.

## Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

prenajímateľ **Obec Stakčinska Roztoka**  
Stakčinska Roztoka č. 21, PSČ 067 61  
IČO: 00323586  
Bank. spojenie: Prima banka, č.ú.: 8902520001/5600

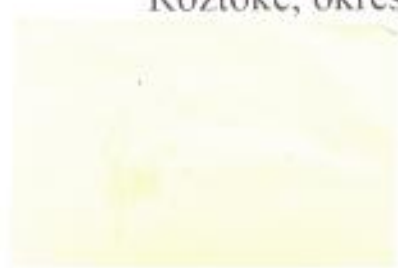
a

nájomca **POLONINY, n. o.**  
Stakčinska Roztoka č.23, PSČ 067 61  
IČO: 45738254  
Bank. spojenie: Slov. sporiteľňa a.s., č.ú.: 5027977180/0900  
sa dohodli na uzatvorení zmluvy o

**prenájme priestorov budovy ZŠ a MŠ v Stakčinskej Roztoke  
a príľahlých parciel.**

### Článok I Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenajať nájomcovi do dlhodobého **25 ročného** užívania budovu ZŠ a MŠ v Stakčinskej Roztoke č.23 a príľahlé parcely, ktorá sa nachádzajú na parcelách C KN č.11 a 12 v katastrálnom území Stakčinska Roztoka , súp.č. 23 v Stakčinskej Roztoke, okres Snina. LV č. 238



## Článok II

### Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva budovu nájomcovi výlučne za účelom prevádzkovania sociálnych služieb – DSS.
- 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. Odstúpenie od zmluvy sa musí uskutočniť výpoveďou a to po doručení výpovede druhej strane, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

## 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 nerušené 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 prenajímateľ 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 DSS. 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 prenajímateľa, 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 prenajímateľa.

- 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 komplexne areálu a oplotenia.

## Článok V

### Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom budovy sa uzatvára na dobu určitú t.j. **25 rokov**.

## Článok VI

### Odobzdanie budovy

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že budovu odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 14 dní od 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. systém 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 hradiť nájomné bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa, č.účtu: 8902520001/5600.  
Nájomné je splatné k 15. dňu nasledujúceho mesiaca.  
Nájomné za prvý mesiac nájmu uhradí nájomca v hotovosti do rúk prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy, čo prenajímateľ potvrdzuje svojim podpisom.
- 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.

- 2) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno 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 najmä ak:
  - a) nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním priestorov,
  - b) nájomca užíva budovu spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
  - c) nájomca dal budovu do prenájmu, bez súhlasu prenajímateľa.
- 4) Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
- 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.  
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: 06.12.2013



prenajímateľ.....

Ing. Pyteľ Juraj,  
starosta obce

POLONINY s.r.o.  
61 Stakčinská Roz. č. 23  
IČO: 45 738 254  
DIČ: 2023482483

.....  
o Valér,  
riaditeľ, konateľ

## Príloha č.1

### 1. Priestory ZŠ a MŠ

#### 1.1 Riaditeľňa

Radiátor	2 ks
Svetlo	1 ks
Umývadlo + batéria	1 ks + 1 ks

#### 1.3 WC Dievčatá

Záchod + splachovač	3 ks + 3 ks
Umývadlo + batéria	2 ks + 2 ks
Radiátor	2 ks
Svetlo	1 ks

#### 1.5 WC Personál

Záchod + splachovač	1 ks + 1 ks
Radiátor	1 ks
Umývadlo + batéria	1 ks + 1 ks

#### 1.6 Kuchyňa

Dresy	2 ks
Batéria	1 ks
Svetlo	1 ks
Radiátor	1 ks

#### 1.8 MŠ

Radiátor	2 ks
Svetlo	2 ks

#### 1.2 WC Chlapci

Pisoár	3 ks
Záchod + splachovač	1 ks + 1 ks
Umývadlo + batéria	1 ks + 1 ks
Radiátor	2 ks

#### 1.4 Trieda 1

Umývadlo + batéria	1 ks + 1 ks
Svetlo	7 ks
Radiátor	3 ks

#### 1.5 Trieda 2

Radiátor	3 ks
Svetlo	7 ks
Umývadlo + batéria	1 ks + 1 ks

#### 1.7 Chodba

Svetlo	8 ks
Lekárnička	1 ks
Hasiaci prístroj	1 ks
Vešiaky	3 ks

#### 1.9 WC ( Materská škola)

Záchod + splachovač	3 ks + 3 ks
Umývadlo + batéria	1 ks + 1 ks
Radiátor	1 ks
Svetlo	1 ks



### **3. Zariadenie kotolne**

- 3.1 Teplovodný kotol na spaľovanie biomasy CAFIRE 220 USZI, výrobné číslo: 220/19/06 ;
- 3.2 Zásobník paliva ( drevenej štiepky) s automatickým vynášacím zariadením ;
- 3.3 Šnekové dopravníky ( podávače ) ;
- 3.4 Izolovaný dymovod s odlučovačom pevných častí, ventilátorom ;
- 3.5 Tlaková nádoba na vodu 400 litrov REFLEX N , výrobné číslo: 05F092250210 ;
- 3.6 Elektrický ohrievač na vodu 250 litrov Dražice, výrobné číslo: 06058887 ;
- 3.7 M a R elektroinštalácia pre objekt základnej školy DT1 ;
- 3.8 Zmäkčovač vody KZV 100 ;
- 3.9 Potrubie, armatúry, obehové čerpadlá , tepelné izolácie ;

### 1.10 MŠ – Chodba

Svetlo	1 ks
Hasiaci prístroj	1 ks

### 1.11 Špajza

Svetlo	1ks
--------	-----

## 2. Drobný majetok

Počítač IBM s príslušenstvom	1 ks
Kuchynská linka	1 ks
Záclona	3 ks
Kancelársky stôl	2 ks
Garniže hliníkové	1 ks
Skriňa dvojdverová	1 ks
Stolička modrá	7 ks
Stolička plat. nová	1 ks
Vešiaková stena	1 ks
Konferenčný stolík	2 ks
Svetlo	9 ks

Polička na stenu	2 ks
Kontajner	1 ks
Stolík pod písací stroj	3 ks
Registračka	2 ks
Skriňa jednodverová	1 ks
Kreslo zelené	5 ks
Skriňa otvorená	1 ks
Stôl krátky	1 ks
Pracovný stôl	2 ks
Garniže drevené	2 ks
Radiátor	4 ks

### 2.1 WC

Vaňa	1 ks
Záchod + splachovač	1 ks + 1 ks

Umývadlo + batéria	1 ks + 1 ks
Bojler	1 ks

### 2.2 Pivničné priestory

Svetlo	9 ks
--------	------