

ZMLUVA O NÁJME č. 268/2018

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a násl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

Článok 1 ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Domov pre seniorov

So sídlom Stará Ľubovňa, ul. Mierová č. 88, 064 01

IČO: 00691798

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK63 8180 0000 0070 0051 2809

IBAN: SK89 8180 0000 0070 0051 2729

Štatutárny orgán: Ing. Peter Mucha, riaditeľ

Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja, zriadená Rozhodnutím o zriadení č: 2002/001172 zo dňa 01.07.2002 v znení jeho neskorších zmien

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Detský domov Spišská Belá

So sídlom: Továrenská 19/5, 059 01 Spišská Belá

IČO: 170 813 43

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK 82 8180 0000 0070 0042 1675

Štatutárny orgán: Mgr. Marcela Marhefková, riaditeľka DeD

Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, zriadená Zriaďovacou listinou zo dňa 28.08.1991 v znení jej neskorších dodatkov

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

Článok 2 PREDMET ZMLUVY

2.1 Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 2.3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.

2.2 Prenajímateľ, so sídlom na ulici Mierová č. 88, 064 01 Stará Ľubovňa je správcom nehnuteľnosti – objekt budov a pozemkov na ulici Zámockej č. 7 v Starej Ľubovni, a to:

- budova so súpisným číslom 712, postavená na pozemku registra KN C parcelné číslo 1526/1,
- budova bez súpisného čísla stavby (neevidovaná na LV) postavená na pozemkoch registra KN C parcelné číslo 1526/1, 1528/1,

- pozemok registra KN C parcelné číslo 1526/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 346 m²,

prislúchajúce pozemky:

- pozemok registra KN C parcelné číslo 1527 – záhrada o výmere 325 m²,
 - pozemok registra KN C parcelné číslo 1528/1 – ovocný sad o výmere 1836 m²,
- evidovaných Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálnym odborom, v katastrálnom území Stará Ľubovňa, okres Stará Ľubovňa, na liste vlastníctva č. 3301, ktorých vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“) LV č.3301 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2.3 Prenajímateľ prenája nájomcovi nehnuteľnosti a pozemky v celosti podľa bodu 1 tohto článku zmluvy, a to:

- **budova – objekt so súpisným číslom stavby 712**, na pozemku registra KN C parcela č. 1526/1 **o výmere podlahovej plochy 199 m²**
- **budova – objekt bez súpisného čísla stavby** (nevidovaná v LV) na pozemkoch registra KN C parcela č. 1526/1, 1528/1 **o výmere podlahovej plochy 51 m²**
- **pozemok registra KN C parcela č.: 1526/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 346 m²**

prislúchajúce pozemky bez porastu:

- **pozemok registra KN C parcela č.: 1527 záhrada o výmere 325 m²**
- **pozemok registra KN C parcela č.: 1528/1 ovocný sad o výmere 1836 m²**

(ďalej len „predmet nájmu“).

Schematický náčrt predmetu nájmu je v prílohe a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ný majetok.

Článok 3 ÚČEL NÁJMU

3.1 Predmet nájmu uvedený v článku 2 tejto zmluvy sa prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom vykonávania opatrení sociálnoprávnej ochrany detí s sociálnej kurately vykonávaných pobytovou formou, v súlade so zákonom 305/2005 Z.z. o sociálnoprávnej ochrane detí a o sociálnej kuratele a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení v súlade so Zriaďovacou listinou zo dňa 28.08.1991 v znení jej neskorších dodatkov.

Prislúchajúce pozemky parc. č. 1527 záhrada a parc. č. 1528/1 ovocný sad, ktoré sú bez porastu, bude nájomca využívať pri hrách detí, na odpočinok a trávenie voľného času detí.

3.2 Prenajímateľ si vyhradzuje právo, že nájomca nemôže predmet nájmu dať do užívania, t.j. podnájom inej právnickej či fyzickej osobe a to ani čiastočne.

Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto nájomnej zmluvy.

3.3 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Zmeniť spôsob a účel nájmu je možné obojstranne odsúhlasenou písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán formou písomného a očíslovaného dodatku k tejto zmluve, ktorý musí byť schválený Úradom PSK.

Článok 4 DOBA TRVANIA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

4.1 Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

4.2 Nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy.

4.3 Vypovedať nájomnú zmluvu môžu obe zmluvné strany aj bez udania dôvodu, ale najmä z týchto uvedených dôvodov:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou,
- b) nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby včítanie úrokov z omeškania,
- c) ak sa prenajatý priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnutý účel,
- d) prenajímateľ hrubo porušil povinnosti zo zmluvy alebo príslušných zákonov.

4.4 Výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.

4.5 Prenajímateľ je oprávnený okamžite od tejto zmluvy odstúpiť, ak:

- a) nájomca ďalej prenajme predmet nájmu tretím osobám,
- b) nájomca zmení dohodnutý účel užívania predmetu nájmu,
- c) nájomca neumožní vstup do predmetu nájmu prenajímateľovi v zmysle článku 7 bod 7.3 tejto zmluvy,
- d) v prípade podstatného porušenia nájomnej zmluvy, za čo sa považuje najmä skutočnosť, že nájomca užíva prenajatú vec takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo hrozí značná škoda.

Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení zmluvy.

4.6 V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nehnuteľnosti v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na odsúhlasené stavebné zásahy a opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe nehnuteľností na účel, na ktorý boli nehnuteľnosti prenajaté.

Článok 5

VÝŠKA NÁJMU A ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM, PLATOBNÉ PODMIENKY

5.1 **Výška nájomného** je určená v zmysle § 11 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou cenou nájmu v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.

5.2 Ku dňu podpisu zmluvy výška nájomného za m²/rok je:

- za priestor v prenajatých budovách je: **27,00 €/m²/rok**,
- za prenajaté pozemky je: **0,6416 €/m²/rok**.

Ročné nájomné za prenajatý nehnuteľný majetok špecifikovaný v článku 2. bod 2.3 tejto zmluvy predstavuje sumu:

- 250 m² podlahovej plochy v prenajatých budovách celkom: (27 x 250) **6.750,00 € / rok**
(slovom: šesťtisíc sedemsto päťdesiat eur ročne),
- 2507 m² pozemkov celkom: (2507 x 0,6416) **1.608,49 € / rok**
(slovom: jedentisíc šesťstoosem eur štyridsať deväť centov ročne).

Prenajímateľ nie je platcom DPH.

5.3 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi **nájomné mesačne vopred v sume 696,54 €** (slovom *šesťstodeväťdesiatšesť eur päťdesiatštyri centov*) na základe doručenej faktúry na bankový účet prenajímateľa. Splatnosť každej faktúry bude do 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

5.4 V prípade prvého platobného obdobia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy vystaví prenajímateľ faktúru do 20 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

5.5 **Nájomca si služby spojené s nájomom** (najmä dodávku elektrickej energie, plynu, vody, vývoz komunálneho odpadu, upratovanie, požiarnu ochranu, revízie súvisiace s prevádzkou majetku) **zabezpečí na vlastné náklady** a ťarchu, pričom úhrady za poskytnuté služby bude vykonávať priamo dodávateľom jednotlivých služieb na základe odberateľských faktúr vystavených na nájomcu.

5.6 Nájomca uhradí alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti a poistenia nehnuteľného majetku.

5.7 Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi uhradí do 15 dní odo dňa doručenia faktúry sumu rovnajúcu sa poisteniu majetku pripadajúcu na užívaný nehnuteľný majetok a dani z nehnuteľnosti pripadajúcu na užívaný nehnuteľný majetok ak táto bude od správcu dane požadovaná a to podľa určenia príslušného správcu dane.

5.8 V prípade, ak sa nájomca dostane s platením nájomného a nákladov za služby spojené s premetom nájmu do omeškania, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.

5.9 Výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený každoročne zvýšiť v súlade s platnými Zásadami hospodárenia v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi. Nájomné platné k 31.12. aktuálneho roka bude s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka zvýšené o mieru inflácie a doúčtované faktúrou. Zmena výšky nájomného bude realizovaná formou písomného oznámenia, nájomca sa zaväzuje takto zvýšené nájomné akceptovať.

Článok 6 **STAV PRENAJÍMANÉHO MAJETKU**

6.1 Prenajímateľ a nájomca na základe spoločnej prehliadky vykonanej ku dňu podpisu zmluvy potvrdzujú, že stav priestorov, tvoriacich predmet nájmu, je spôsobilý na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy.

Článok 7 **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

7.1 Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia na nevyhnutný čas prevádzky a dôvodu nutnej údržby, opráv a pod. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budov alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.

7.2 V prípade závažnej poruchy alebo havarijnej situácie, ktorá znemožní riadne využívanie predmetu nájmu, prenajímateľ podľa možnosti včas oznámi túto skutočnosť nájomcovi.

7.3 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami.

7.4 Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v dohodnutom čase len na účel uvedený v článku 3. tejto zmluvy.

7.5 Nájomca nie je oprávnený prenajať, ani dať do výpožičky, predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe.

7.6 Nájomca je povinný nakladať s predmetom nájmu s náležitou starostlivosťou, udržiavať ho v dobrom a riadnom stave a vo všetkých ohľadoch splňať všeobecne záväzné právne predpisy, a to počas celej doby nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať obvyklé udržiavanie prenajatých priestorov (vymaľovanie priestorov, zasklievanie okien a iné bežné opravy). Nájomca zabezpečí na svoje náklady opravy, údržbu a poistenie vlastného majetku používaného v prenajatom priestore. Prenajatý priestor je poistený v rámci celého majetku prenajímateľa. Všetky opravy, údržbu a zhodnotenia, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi. Technické zhodnotenie majetku vykonané na náklady nájomcu, na vykonanie ktorých dal prenajímateľ súhlas, bude evidované v majetku nájomcu, ktorý je oprávnený ním vykonané a uhradené technické zhodnotenie odpisovať v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi. Po skončení nájmu nebude nájomca od prenajímateľa požadovať vrátenie vynaložených nákladov, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

7.7 Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov ako aj protipožiarnych predpisov. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

7.8 Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu údajov, ktoré sa ich týkajú, a to najmä zmenu právnej formy, zmenu sídla, štatutárneho orgánu, bankového spojenia, ako aj iné skutočnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu, v opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov.

7.9 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať všetky drobné opravy a revízie predmetu nájmu.

7.10 Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu len ak prenajímateľ dal predchádzajúci súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

7.11 Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prenajímateľom schválené úpravy.

7.12 Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídanej okolnosti.

7.13 Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním predmetu nájmu, zaväzuje sa k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, alebo jeho zamestnancov alebo osobami, ktoré s ním prenajaté priestory užívajú.

7.14 Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

7.15 Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

7.16 Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15-tich (pätnástich) dní od začatia takéhoto konania a o akýchkoľvek zmenách v súvislosti s jeho zriadením.

7.17 Nájomca má nárok umiestniť si označovaciu tabuľu nad vchodom do budovy, pri vchode do areálu, prípadne na inom mieste po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia.

7.18 Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarom v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. a vykonávacích vyhlášok a platných STN. Nájomca zodpovedá za vykonanie pravidelných odborných prehliadok a revízií elektrických zariadení (stroje, zariadenia a prenosné elektrické spotrebiče), plynových zariadení (plynové spotrebiče) nachádzajúcich sa v prenajímanom priestore. Taktiež zodpovedá za vypracovanie a dodržiavanie protipožiarnych smerníc v prenajímanom priestore počas doby prenájmu.

Článok 8 **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

8.1 Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 040/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.

8.2 Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých po dvoch vyhotoveniach dostanú obidve zmluvné strany, t.j. prenajímateľ a nájomca a dve vyhotovenia tejto zmluvy dostane zriaďovateľ prenajímateľa, t.j. Prešovský samosprávny kraj.

8.3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

- List vlastníctva č. 3301
- Schematický náčrt predmetu nájmu

8.4 Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky okrem zmien dohodnutých v tejto zmluve musia byť vykonané vo forme písomného a očíslovaného dodatku k zmluve.

8.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia a to v Centrálnom registri zmlúv alebo na webovom sídle prenajímateľa. Písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy si zmluvné strany vzájomne pošlú na adresu sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo elektronicky.

8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich vôli, ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony a že zmluvu podpísali osoby, oprávnené konať v ich mene.

V Starej Ľubovni 19.12.2018

V Starej Ľubovni 19.12.2018



za prenajímateľa: Ing. Peter Mucha
riaditeľ DpS

DETSKÝ DOMOV
Továrenská 19/5
059 01 SPIŠSKÁ BELÁ
IČO: 170 81 343

za nájomcu: Mgr. Marcela Marhefková
riaditeľka DeD Spišská Belá

Táto zmluva bola zverejnená na webovom sídle prenajímateľa dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: