

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

## Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

<b>I. Rehoľa menších bratov – Františkánov</b>	
sídlo:	Františkánska 2, 811 01 Bratislava
IČO:	00586862
DIČ, IČ DPH:	2020372530, SK2020372530
IBAN:	SK15 0200 0000 0000 1474 9012
štatutárny zástupca:	Vladimír Olbert (Fr. František Xaverský, OFM), provinciálny minister
ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „ <b>prenajímateľ</b> “)	

a

<b>II. Domov sociálnych služieb v Stropkove</b>	
sídlo:	Hlavná 80/50, 091 01 Stropkov
IČO:	00696331
DIČ, IČ DPH:	2020782973, neplatca DPH
štatutárny zástupca:	PhDr. et PhDr. Mária Kurilcová, riaditeľka
ako nájomca na strane druhej (ďalej len „ <b>nájomca</b> “ a spolu s prenajímateľom ďalej len „ <b>zmluvné strany</b> “)	

uzatvárajú v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka túto nájomnú zmluvu  
(ďalej len „**zmluva**“):

## Článok II. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov registra „C“ zapísaných na liste vlastníctva č. 4150 vydanom pre katastrálne územie Stropkov, v obci Stropkov, okres Stropkov a tam evidovaných nasledovne:

Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m <sup>2</sup>
1883	záhrady	5 025
1892/2	zastavené plochy a nádvoría	600
1892/3	zastavené plochy a nádvoría	1 348
1892/6	zastavené plochy a nádvoría	77
1892/7	zastavené plochy a nádvoría	24
1892/8	zastavené plochy a nádvoría	55
1892/9	zastavené plochy a nádvoría	16
1893	záhrady	185

2. Nájomca užíval predmet nájmu nepretržite od 12.12.2003 a to najprv na základe zmluvy o výpožičke zo dňa 09.12.2003 a od 01.09.2009 na základe nájomnej zmluvy zo dňa 01.09.2009.
3. Keďže nájomca užíval iba časť pozemku parc. č. 1883 bol vypracovaný geometrický plán č. 37771418-070/2004, ktorý vyhotovil Pavol Mikluš dňa 19.10.2004, autorizačne overil Ing. František Haník dňa 26.10.2004 a úradne overila Správa katastra v Stropkove dňa 29.10.2004 pod číslo 194/04 (ďalej len „**geometrický plán**“), ktorým sa vytvoril pozemok parc. č. 1883/1, druh pozemku: záhrady o výmere 4 514 m<sup>2</sup>.
4. Nájomca je právnická osoba v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja.

## Článok III. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu do užívania Pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m <sup>2</sup>
1883/1	záhrady	4 514
1892/2	zastavené plochy a nádvoría	600
1892/3	zastavené plochy a nádvoría	1 348
1892/6	zastavené plochy a nádvoría	77
1892/7	zastavené plochy a nádvoría	24
1892/8	zastavené plochy a nádvoría	55
1892/9	zastavené plochy a nádvoría	16
1893	záhrady	185

(ďalej len „**predmet nájmu**“).

2. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu na účelom prevádzkovania svojej hlavnej činnosti,



ktorou je prevádzkovanie domova sociálnych služieb v zmysle zákon č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách.

3. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len na základe výslovného a bezvýhradného písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedené v rovnakom rozsahu platí aj pre vypožičanie, ako aj pre prenechanie do akéhokoľvek iného odplatného a/alebo bezodplatného užívania zo strany akýchkoľvek tretích osôb.

#### Článok IV.

##### TECHNICKÝ STAV PREDMETU NÁJMU

1. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu a jeho technickým stavom oboznámil.
2. Opravy a úpravy, ktoré nie sú nutné na udržiavanie priestorov v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, a vykonávajú sa na žiadosť nájomcu, hradí (bez nároku na regresné plnenie) v plnom rozsahu nájomca.
3. Stavebné úpravy, resp. iné zmeny stavebného charakteru, ktorými sa mení, resp. dopĺňa predmet nájmu, vrátane inštalácie zariadení môže nájomca uskutočniť iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Zároveň je nájomca oprávnený vykonávať na/v predmete nájmu akúkoľvek stavebnú činnosť (alebo aj inú obdobnú činnosť) len na základe výslovného a bezvýhradného písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na tom, že nájomca nemá nárok na akékoľvek plnenia v zmysle § 667 Občianskeho zákonníka, t. j. nemá nárok na úhradu nákladov v dôsledku zhodnotenia, ani na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

#### Článok V.

##### DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú **od 01.09.2019.**
2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na týchto spôsoboch skončenia nájmu:
  - a) Výpoveďou bez uvedenia dôvodu zo strany nájomcu alebo prenajímateľa.  
Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej strane. Výpovedná doba je dvanásť mesiacov.
  - b) Odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade ak:
    - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou najmä na iný účel ako je dohodnutý v zmluve,
    - na/v predmete nájmu vzniká, resp. už vznikla škoda, alebo hrozí vznik škody presahujúcej sumu 5.000,- EUR,
    - prenajímateľovi vzniká, resp. už vznikla škoda, alebo hrozí vznik škody presahujúcej sumu 5.000,- EUR,
    - nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného, a ak nájomca toto porušenie neodstráni ani v dodatočne poskytnutej lehote 8 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa, je nájomca povinný vypratať predmet nájmu v lehote desať dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
  - c) Odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu v prípade ak:
    - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu v lehote jedného mesiaca odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy.  
Odstúpenie od zmluvy sa realizuje písomným oznámením. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia.
  - d) dohodou zmluvných strán na ukončení nájomnej zmluvy.
3. V prípade, ak po skončení nájmu nájomca predmet nájmu nevyprace v dohodnutej lehote, môže prenajímateľ aj bez rozhodnutia súdu predmet nájmu vypratať, pričom náklady na tento úkon budú vyfakturované nájomcovi, ktorý sa ich zaväzuje uhradiť. Prenajímateľ je zároveň v prípade nevypratania predmetu nájmu v dohodnutej lehote po skončení nájmu oprávnený uplatniť fixnú zmluvnú pokutu vo výške jednej dvanástiny ročného nájomného a zároveň variabilnú zmluvnú pokutu, ktorá sa vypočíta ako súčin počtu dní omeškania a sadzby vo výške jednej stotiny ročného nájomného za každý deň omeškania.
4. Doručením pre účely tejto zmluvy sa rozumie osobné prevzatie písomnosti oprávnenou osobou zmluvnej strany alebo doručenie poštou. V prípade, ak si adresát poštovú zásielku počas jej uloženia na pošte nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená odosielateľovi, za deň doručenia. V prípade zasielania písomnosti podľa bodu 2. písm. a) až c) tohto článku prostredníctvom pošty je odosielateľ povinný zaslať písomnosť formou doporučenej zásielky s doručenkou.
5. Zmluvné strany sa dohodli na stanovení obdobia pre možnosť vypovedania zmluvy zo strany nájomcu pri zmene vlastníctva k predmetu nájmu v zmysle § 680 Občianskeho zákonníka, a to v trvaní 30 dní odo dňa zmeny vlastníctva k predmetu nájmu.



**Článok VI.****NÁJOMNÉ A DOHODA O PLATBÁCH NÁJOMNÉHO**

1. V súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov sa zmluvné strany dohodli na ročnom nájomnom vo výške **8.700,00 EUR** (slovom: osemtisíc sedemsto euro).
2. Nájomca bude uhrádzať nájomne mesačne (t.j. za každý jednotlivý kalendárny mesiac) bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v zmluve s variabilným symbolom 20190901.
3. Splatnosť jednotlivých mesačných splátok nájomného je 15. deň kalendárneho mesiaca za ktorý sa uhrádza nájomné.
4. Pri nedodržaní termínu úhrady (splatnosti) zo strany nájomcu sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,03% (tri stotiny percenta) z dlžnej čiastky za každý deň omeškania po termíne splatnosti.
5. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli na inflačnej doložke k cene ročného nájomného uvedeného v bode č.1 tohto článku. Od prvého dňa každého kalendárneho roku je prenajímateľ oprávnený zmeniť nájomné o ročnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ môže uplatniť inflačnú doložku najskôr 01.01.2021.

**Článok VII.****PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu dodržiavať právne predpisy viažuce sa k predmetu nájmu, a to najmä právne predpisy vzťahujúce sa na bezpečnosť práce, na protipožiarnu ochranu a iné právne predpisy vzťahujúce sa na výkon činnosti nájomcu. Výkony vyplývajúce s uvedených predpisov, si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
2. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda a nedošlo k jeho poškodeniu. Nájomca je ďalej povinný udržiavať predmet nájmu v čistote a nesmie vykonávať žiadnu činnosť, ktorá je v rozpore s ekologickými predpismi, alebo zákonmi o životnom prostredí. Pri nedodržovaní uvedeného preberá nájomca zodpovednosť za všetky dôsledky vyplývajúce z takéhoto konania.
3. Nájomca je povinný pri zistení havarijného stavu alebo inej mimoriadnej situácie bezodkladne oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi a umožniť mu bezodkladne prístup na predmet nájmu.
4. Nájomca bude bez nároku na regresné plnenie znášať náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný včas a riadne platiť dohodnuté nájomné za predmet nájmu.
6. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

**Článok VIII.****ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Meniť alebo dopĺňať zmluvu možno iba po dohode zmluvných strán písomným dodatkom.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch rovnakej právnej sily, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
4. Právne vzťahy zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami § 663 až § 684 Občianskeho zákonníka, Obchodným zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to v danom poradí.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom Zmluvy a obsahu Zmluvy porozumeli. Zároveň zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu nepodpisujú v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a sú právne spôsobilí k podpisu Zmluvy.

Príloha č. 1 – Kópia geometrického plánu

V Bratislave, dňa 28.08.2019

**za Prenajímateľa:**

V Stropkove, dňa .....

**za Nájomcu:**

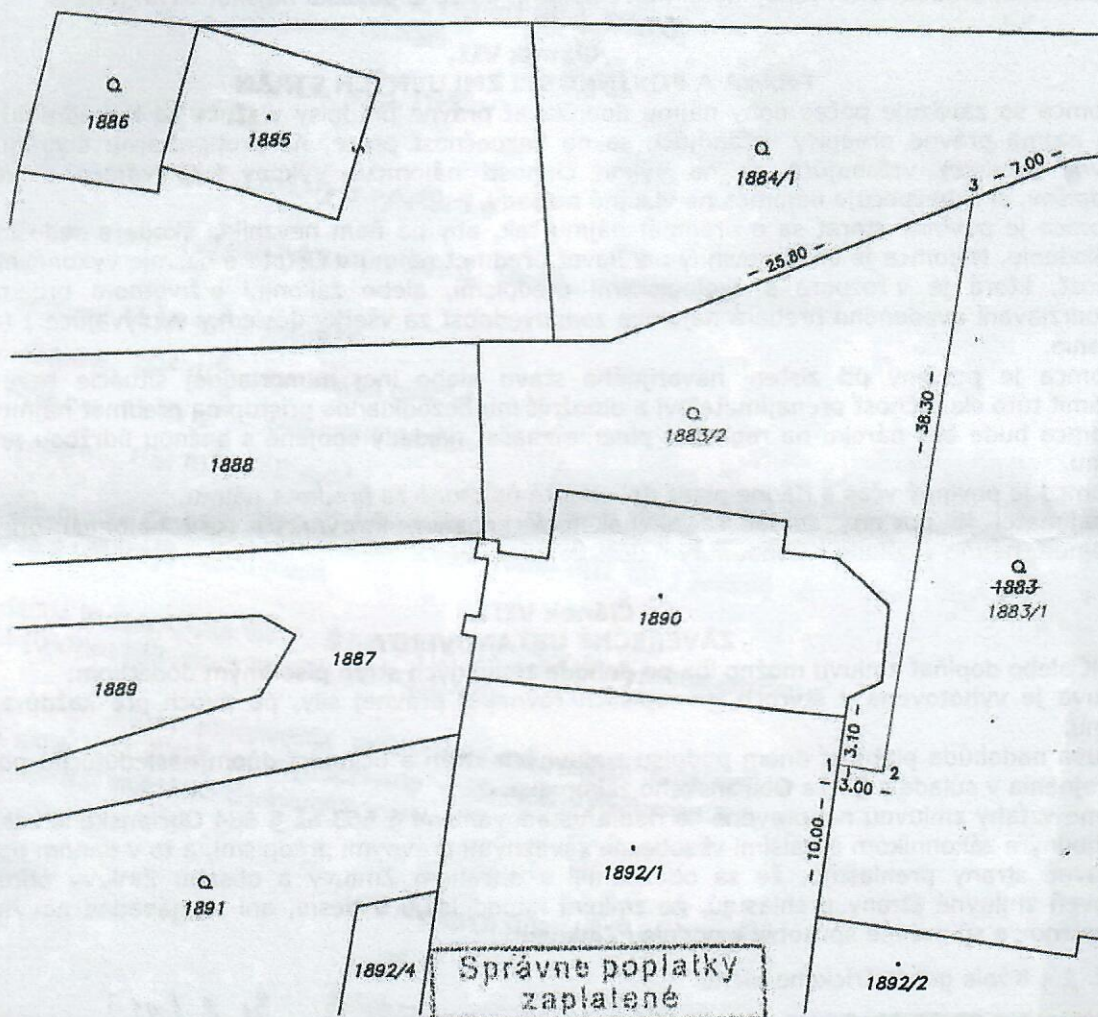
**Vladimír Olbert (Fr. František Xavorský, OFM)**  
provinciálny minister  
Rehoľa menších bratov – Františkánov

**PhDr. et PhDr. Mária Kurilcová**  
riaditeľka  
Domov sociálnych služieb v Stropkove



# VÝKAZ VÝMER

			Zmeny						Nový stav				
			Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník nájomca - držiteľ (adresa)
										ha	m <sup>2</sup>		
				Stav právny je totožný s registrom C KN									
	1883	5025	záhrada						1883/1	4514	záhrada	Doterajší Rímsko-kat. cirkev farnosť Stropkov	
									1883/2	511	záhrada		
Spolu		5025									5025		



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotoviteľ <b>GEODÉZIA M STROPKOV</b> združenie geodetov Športová 2 091 01 Stropkov IČO : 37 771 418 tel.: 054/7428933 0907/946569		Kraj <b>Prešovský</b> Kat. územie <b>Stropkov</b>		Okres <b>Stropkov</b> Číslo plánu <b>37771418-070/2004</b>		Obec <b>Stropkov</b> Mapový list č <b>Giraltovce 2-3/14</b>	
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie pozemku parc.č.1883/2.							
Vyhotovil Dňa: <b>19.10.2004</b> Meno: <b>Pavol Mikluš</b>		Autorizačne overil Dňa: <b>26.10.2004</b> Meno: <b>Ing. František Haník</b>		Úradne overil Meno: <b>Ing. Pavol Král</b> Dňa: <b>01.11.2004</b> Číslo: <b>194/04</b>			
Nové hranice boli v prírode označené <b>kov.rúrkami</b>		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Overené podľa 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii			
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <b>2148</b>		Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis			