

Nájomná zmluva

uzavretá podľa § 663 Občianskeho zákonníka, v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien a Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení (ďalej len „**Zásady hospodárenia**“)

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Prešovský samosprávny kraj

Sídlo: Námestie mieru č. 2, 080 01 Prešov

IČO: 37870475

Štatutárny orgán: MUDr. Peter Chudík, predseda

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK94 8180 0000 0070 0051 9138

Právna forma: Právnická osoba - samostatný územný samosprávny a správny celok SR v zmysle zákona č. 302/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: Centrum sociálnych služieb Spišský Štvrtok, n.o.

Sídlo: Námestie slobody 256, 053 14 Spišský Štvrtok

IČO: 45743118

Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Gburík, riaditeľ

Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

IBAN: SK 2811110000001347886001

Zápis v registri neziskových organizácií Okresného úradu Prešov: OU-PO-OVVS1-2014/016685-1/Cm zo dňa 5.5.2014

(ďalej len „**nájomca**“)

II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ – Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“) je výlučným vlastníkom hnutel'ného a nehnuteľného majetku a to:

- **nehnuteľného majetku** uvedeného v ods.2 tohto článku, zapísaného na LV č. 1198 (príloha č. 1), evidovaného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Levoča, katastrálnym odborom, nachádzajúcim sa v katastrálnom území Spišský Štvrtok, obec Spišský Štvrtok, okres Levoča, na Námestie slobody 256 v Spišskom Štvrtku (ďalej len „Nehnutel'nosti“), pričom na Nehnutel'nostiach neviazu žiadne ťarchy, kópia katastrálnej mapy s vyznačením Nehnutel'ností je prílohou č. 2 k tejto zmluve,
- **hnuteľného majetku** uvedeného v prílohe č. 3.

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom majetku vo vlastníctve prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok

zmluvných strán, že prenajímateľ prenajíma nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v ods.2 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.

2. Predmetom nájmu je:

• nehnutel'ný majetok - stavby:

- administratívna budova, súpisné číslo 402 na pozemku registra C KN parc. č. 2/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 214 m² (bez pozemku)
- bytový dom, súpisné číslo 403 na pozemku registra C KN parc. č. 2/3, zastavané plochy a nádvoría o výmere 210 m² (bez pozemku)
- budova bez súpisného čísla – práčovňa na pozemku registra C KN parc. č. 2/7, zastavané plochy a nádvoría o výmere 168 m² (bez pozemku)
- budova bez súpisného čísla – prevádzková budova na pozemku registra C KN parc. č. 2/8, zastavané plochy a nádvoría o výmere 134 m² (bez pozemku)
- budova bez súpisného čísla – skleník na pozemku registra C KN parc. č. 2/9, zastavané plochy a nádvoría o výmere 88 m² (bez pozemku)
- budova bez súpisného čísla – hospodárska budova na pozemku registra C KN parc. č. 2/10, zastavané plochy a nádvoría o výmere 48 m² (bez pozemku)
- budova bez súpisného čísla – márnica na pozemku registra C KN parc. č. 2/11, zastavané plochy a nádvoría o výmere 35 m² (bez pozemku)
- garáže – stavba neevidovaná na liste vlastníctva, nezakreslená na katastrálnej mape na pozemku registra C KN parc.č. 2/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 7497 m² (bez pozemku)
- septik – stavba neevidovaná na liste vlastníctva, nezakreslená na katastrálnej mape na pozemku registra C KN parc.č. 89 orná pôda o výmere 2458 m² (bez pozemku),

- hnutel'ný majetok slúžiaci na zabezpečenie účelu nájmu, uvedený v prílohe č. 3 tejto zmluvy, pričom objem hnutel'ného majetku, ktorý bude predmetom nájmu, sa počas trvania nájmu môže meniť na základe riadnej, resp. mimoriadnej inventarizácie.

3. Nájomca je neziskovou organizáciou poskytujúcou všeobecne prospešné služby – sociálnu pomoc s akcentom na poskytovanie sociálnych služieb a humanitárnu starostlivosť a v súvislosti s tým bude predmet nájmu využívať za účelom poskytovania sociálnych služieb prijímateľom celoročnou pobytovou formou.

4. Nájom majetku bol schválený uznesením Zastupiteľstva PSK č. 284/2015 zo dňa 15.12.2015 ako prípad hodný osobitného zreteľa, ktorý spočíva v tom, že ide o dlhodobý nájom nájomcovi za účelom zabezpečenia kontinuálneho poskytovania sociálnych služieb klientom v súlade so zákonom č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov v priestoroch po zrušenej rozpočtovej organizácii PSK - Domov sociálnych služieb v Spišskom Štvrtku, IČO: 00691917 v zariadení pre seniorov, špecializovanom zariadení pre prijímateľov postihnutých schizofréniou a schizoafektívnymi poruchami a prijímateľov postihnutých demenciou a organickým psychosyndrómom.

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 20 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, najskôr od 1.1.2016.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi bude dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vyhotovený Odovzdávací protokol, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán.
3. Nájom dojednaný na základe tejto zmluvy sa skončí:
 - a/ uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
 - b/ dohodou zmluvných strán,
 - c/ výpoveďou,
 - d/ odstúpením od zmluvy.
4. Dohoda o skončení tejto zmluvy musí byť písomná a podpísaná zodpovednými zástupcami obidvoch zmluvných strán. V písomnej dohode o skončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom účinnosti tejto dohody.
5. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu z akéhokoľvek dôvodu, okrem dôvodov uvedených v ods.8 tohto článku alebo môžu zmluvu vypovedať aj bez udania dôvodu.
6. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
7. Výpovedná lehota je 3 mesiace.
8. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade ak nájomca predmet zmluvy užíva v rozpore s dohodnutým účelom a tiež v prípadoch uvedených v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka a prípadne v iných ustanoveniach tejto zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom, kedy bolo písomné odstúpenie od zmluvy doručené nájomcovi.

IV.

Výška nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu platiť **ročné** nájomné bez platieb za energie a služby spojené s nájomom vo výške **1 €** (slovom: Jedno EURO).

Výška nájomného bola schválená uznesením Zastupiteľstva PSK č. 284/2015 dňa 15.12.2015.

2. Nájomca sa zaväzuje, že dohodnutú výšku nájomného bude platiť na základe tejto zmluvy raz ročne vopred, vždy do 31.12. predchádzajúceho roka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prvú platbu nájomného sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený v súlade s platnými Zásadami hospodárenia upraviť výšku nájomného v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR v danom roku za rok predchádzajúci formou písomného oznámenia zo strany prenajímateľa, nájomca súhlasí s takouto priebežnou úpravou výšky nájomného a zaväzuje sa zvýšené nájomné uhradiť.
4. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného v zmysle § 11 ods. 9 Zásad hospodárenia je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

V.

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

1. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady najmä dodávku elektrickej energie, tepla, vody, plynu, teplej úžitkovej vody, odvod kanalizačného odpadu, úhradu vodného, stočného, zrážkových vôd, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu vyprodukovaného nájomcom pri prevádzkovaní Nehnuteľností, pokiaľ to bude aktuálne /prípadné/, alebo vyžadované zákonom. Za tým účelom je povinný uzatvoriť zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľmi, ak to prikazuje a umožňuje príslušný právny predpis alebo interný postup dodávateľa, k čomu mu prenajímateľ udeľuje svoj súhlas.
2. Nájomca si služby spojené s nájomom uvedené v čl. V bod 1 zabezpečí na vlastné náklady a ťarchu, pričom úhrady za poskytnuté služby bude vykonávať priamo dodávateľom jednotlivých služieb na základe odberateľských faktúr vystavených na nájomcu.
3. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi refundáciu dane z nehnuteľnosti za príslušný kalendárny rok a to vo výške tak, ako to určí správca dane prenajímateľovi a to formou faktúry, ktorá bude splatná do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca zabezpečí na prevádzkyschopnosť prenajatého majetku, jeho poistenie a úhradu dane z nehnuteľností v súlade s čl. V. ods.3.
2. Zmeny na veci ako napríklad stavebné úpravy, rekonštrukciu a investovanie do majetku môže nájomca vykonať po písomnom súhlase prenajímateľa podľa

zmluvnými stranami odsúhlasenej projektovej dokumentácie a bez možnosti kompenzácie prenajímateľom. Udelením prípadného súhlasu sa prenajímateľ nezaväzuje na úhradu nákladov, ktoré v súvislosti s rekonštrukciou vzniknú. Za prenajímateľa prevezme predmetné podklady investičný úsek organizačného odboru prenajímateľa.

3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý a zaväzuje sa zabezpečiť bez možnosti kompenzácie prenajímateľom prevádzkyschopnosť prenajatého majetku za účelom poskytovania sociálnych služieb klientom v súlade so zákonom 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (Živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov. Nájomca bude predmet nájmu počas celej doby nájmu užívať riadne, chrániť ju pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy (napr. zákon č. 124/2006 Z.z., 314/2001 Z.z.) a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami a tretími osobami. Porušenie tohto odst. je považované za podstatné porušenie zmluvy s následkom možnosti odstúpenia od zmluvy.
4. Nájomca je povinný starať sa o prenajatý majetok v rozsahu bežnej údržby a uhrádzať náklady s tým súvisiace. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať všetky drobné opravy a revízie predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, záväzné predpisy orgánov štátnej správy a samosprávy, hygienické a bezpečnostné predpisy a normy, predpisy a normy z oblasti životného prostredia, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Na zabezpečenie ich plnenia je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do Nehnuteľností a k hnutelným veciam, ktoré sú predmetom nájmu s cieľom prekontrolovania ich technického stavu, vykonania inventarizácie a dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
7. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku škody, havárie alebo inej nepredvídateľnej okolnosti.
8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním predmetu nájmu.
9. Nájomca v prípade svojej potreby si zavedenie telefónnych liniek a internetových služieb zabezpečí na vlastné náklady.
10. Nájomca si zmluvne zabezpečí odvoz bežného odpadu aj odpadu, na ktorý sa vzťahuje osobitný režim.
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých Nehnuteľnostiach, na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie, dezinfekciu a deratizáciu Nehnuteľností.
12. Nájomca je povinný po uplynutí dohodnutej doby nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi. Nehnuteľnosti musia byť vypratane, s prihliadnutím na prípadnú vykonanú rekonštrukciu aj v užívaniaschopnom stave, zohľadňujúc amortizáciu

a obvykle opotrebenie podľa dĺžky doby nájmu. Pri ukončení nájomného vzťahu bude predmet nájmu odovzdaný prenajímateľovi v stave, v akom sa bude nachádzať s ohľadom na dohodnuté opravy, úpravy a obvyklé opotrebenie a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany protokol o odovzdaní a prevzatí. V prípade nájomcovho omeškania s vypratáním predmetu nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 150,- € za každý deň omeškania a to bez ohľadu na to, či predmet nájmu počas tohto obdobia skutočne užíval.

13. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné spojené s užívaním predmetu nájmu.
14. Nájomca nie je oprávnený vypožičať ani prenajať predmet nájmu tretej osobe.
15. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vo vlastníctve alebo držbe nájomcu a majetku vneseného do prenajatých priestorov. Uvedené sa vzťahuje aj na veci klientov, návštevníkov a zamestnancov nájomcu. Nájomca je povinný dať poistiť predmet nájmu na vlastné náklady.
16. 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.

VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi všetku požadovanú súčinnosť, najmä súčinnosť pri vypracovávaní projektovej dokumentácie pri realizácii prípadnej rekonštrukcie, pri získavaní stavebných povolení, kolaudačných súhlasov, kolaudačných rozhodnutí a ostatných správnych rozhodnutí., takáto súčinnosť zahŕňa aj poskytnutie dokladov potrebných pre vykonanie rekonštrukcie Nehnutelnosti, ak ich má prenajímateľ k dispozícii.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k Nehnutelnosti za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva Nehnutelnosť riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup na vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
2. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
3. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované osobne oproti podpisu alebo 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.
4. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.
5. Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto nájomnej zmluvy a prehlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito.
6. Obsah tejto zmluvy je možné meniť a dopĺňať (okrem zmien dohodnutých touto zmluvou) len formou písomných dodatkov na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
7. Zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých 4 exempláre obdrží prenajímateľ a 2 exempláre obdrží nájomca. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.
8. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
9. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania a účinnosť nadobúda podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa najskôr ale dňom 1.1.2016.
10. Všetky prílohy tejto zmluvy tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

11. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Prešove dňa 28.12.2015

V Prešove dňa 22.12.2015

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

MUDr. Peter Chudík v.r.
predseda PSK

Ing. Vladimír Gburík v.r.
riaditeľ

Zoznam príloh:

- Výpis z listu vlastníctva
- Kópia katastrálnej mapy
- Inventúrny súpis prenajatého majetku

Táto zmluva bola na webovom sídle prenajímateľa zverejnená dňa: 30.12.2015

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: 1.1.2016