

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
(ďalej len „nájomná zmluva“ alebo „zmluva“)

Článok 1 Zmluvné strany

1.1 **Prenajímateľ:** **Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky**

Sídlo: Špitálska 4, 6, 8, 816 43 Bratislava
Zastúpený: Ing. Jozef Vančo, vedúci služobného úradu
IČO: 00 681 156
Bankové spojenie: XXXXX
IBAN účtu: XXXXX

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

1.2 **Nájomca:** **Integračné zariadenie KOR-GYM, n. o.**

Sídlo: Hertník 85
V zastúpení: PaedDr. Anton Blajsko
IČO: 36167517
DIČ: 2021392351
IČ DPH: SK2021392351
Bankové spojenie: XXXXX
IBAN účtu: XXXXX
Zapísaný: v registri neziskových organizácií poskytujúcich všeobecne prospešné služby vedeného OÚ Prešov pod č. OVVS-2/1998-NO

(ďalej len „nájomca“),

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

- 1.3 Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a v zmysle § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“).

Článok 2 Predmet nájmu

- 2.1 Predmetom nájmu je nehnuteľný majetok vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe prenajímateľa, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Hertník, obec Hertník, okres Bardejov, zapísaný na liste vlastníctva č. 482 a evidovaný na katastrálnej mape registra „C“, a to:
- 2.1.1. **pozemok** o výmere **7 064 m²** na parcele č. 93 – zastavané plochy a nádvoria,
 - 2.1.2. **pozemok** o výmere **860 m²** na parcele č. 405/1 – zastavané plochy a nádvoria,
 - 2.1.3. **pozemok** o výmere **131 m²** na parcele č. 405/2 – zastavané plochy a nádvoria,
 - 2.1.4. **pozemok** o výmere **116 m²** na parcele č. 405/3 – zastavané plochy a nádvoria,
 - 2.1.5. **pozemok** o výmere **285 m²** na parcele č. 406 – ostatné plochy,
 - 2.1.6. **pozemok** o výmere **1 546 m²** na parcele č. 408/1 – ostatné plochy,
 - 2.1.7. **budova** pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, ktorá je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou, so súpisným č. **85** na parcele č. 93,
 - 2.1.8. **rodinný dom** so súpisným č. **164** na parcele č. 405/2,
 - 2.1.9. **rodinný dom** so súpisným č. **174** na parcele č. 405/3,
 - 2.1.10. drobná stavba nezapísaná na LV č. 482 a bez prideleného súpisného čísla s označením **maštal'** so zastavanou plochou **24,9 m²**,
 - 2.1.11. drobná stavba, nezapísaná v evidencii príslušného katastrálneho úradu na LV č. 482 a bez prideleného súpisného čísla s označením **sklad** so zastavanou plochou **24 m²**,
 - 2.1.12. drobná stavba, nezapísaná v evidencii príslušného katastrálneho úradu na LV č. 482 a bez prideleného súpisného čísla s označením **dreváreň** so zastavanou plochou **18,9 m²**,
 - 2.1.13. drobná stavba, nezapísaná v evidencii príslušného katastrálneho úradu na LV č. 482 a bez prideleného súpisného čísla s označením **šopa** so zastavanou plochou **24,57 m²**.

Bližšie určenie nehnuteľného majetku uvedeného v bodoch 2.1.1. až 2.1.13. je špecifikované v Prílohe č. 2 tejto zmluvy- „Informatívna kópia z mapy“ (ďalej len „príloha č. 1“),

(nehnutel'ny majetok opísaný v bodoch 2.1.1. až 2.1.13 tejto zmluvy ďalej len ako „predmet nájmu“).

- 2.2 Prenajímateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu, ktorý je postavený alebo sa nachádza na nehnuteľnostiach uvedených v bode 2.1, a to:
- a) obytné priestory, spolu o výmere 998 m²,
 - b) obslužné priestory (práčovňa, kotolňa, kuchyňa, jedáleň, garáž, ergoterapeutické priestory), spolu o výmere 1 309,52 m²,
 - c) ostatné plochy (záhrady, trávniky, ihriská, prístupové komunikácie), spolu o výmere 8 028 m²,

aby ho dočasne, v dobe a na účel uvedený v zmluve užíval.

- 2.3 Predmet nájmu, ako majetok štátu, bol v zmysle § 3 ods. 4 zákona o správe majetku štátu rozhodnutím správcu č. 11781/2015-M_ODRÚASM zo dňa 15.05.2015 vyhlásený za dočasne prebytočný, nakoľko prechodne neslúži prenajímateľovi, ako správcovi, na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.

Článok 3

Účel a doba nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom poskytovania sociálnych služieb a humanitnej starostlivosti v súlade s predmetom činnosti nájomcu, ktorý je uvedený v Zakladateľskej zmluve nájomcu č. OVVS-2/1998-NO zo dňa 10.2.1998 o zriadení neziskovej organizácie, a ktorá bola vydaná podľa zákona č.448/2008 Z.z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí nájomnej zmluvy na dobu určitú, a to na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok 4

Výška a splatnosť nájomného

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **1 438,59 € za jeden rok** (slovom jedentisícštyristotridsaťosem eur a päťdesiatdeväť centov), ktoré je vypočítané nasledovne:
- a) za plochu 998 m² obytného priestoru vo výške 0,24 €/m² za rok,
 - b) za plochu 1 309,52 m² obslužných priestorov vo výške 0,18 €/m² za rok,
 - c) za plochu 8 028 m² ostatných priestorov vo výške 0,12 €/m² za rok.

- 4.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné uvedené v bode 4.1 zmluvy v pravidelných mesačných splátkach na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve, pričom splátka za jeden kalendárny mesiac v období január až november je vo výške je 119,88 € (slovom jednotodevät'násť eur a osemdesiatosem centov) a mesačná splátka za mesiac december je vo výške 119,91 € (slovom jednotodevät'násť eur a deväťdesiatjeden centov).
- 4.3 Mesačná splátka nájomného podľa bodu 4.2 zmluvy s výnimkou bodu 4.4 je splatná vopred a nájomca je povinný ju uhradiť na základe prenajímateľom vystavenej faktúry do 15 kalendárnych dní odo dňa jej doručenia nájomcovi v listinnej podobe na adresu jeho sídla uvedenú v tejto zmluve. Vystavená faktúra sa považuje za uhradenú dňom pripísania fakturovanej sumy na účet prenajímateľa.
- 4.4 Splátka nájomného za prvý mesiac nájmu sa vypočíta pomerne podľa počtu dní užívania predmetu nájmu od dňa účinnosti zmluvy.
- 4.5 Prenajímateľom vystavená faktúra musí obsahovať všetky náležitosti vyžadované príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Ak vystavená faktúra neobsahuje náležitosti daňového dokladu alebo má iné vady, nájomca je oprávnený vrátiť takúto faktúru prenajímateľovi na opravu alebo na vystavenie novej faktúry. V takomto prípade nie je nájomca v omeškaní s platbou faktúry a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej alebo novo vystavenej faktúry nájomcovi podľa bodu 4.3 zmluvy.
- 4.6 V prípade omeškania nájomcu s úhradou splatnej faktúry má prenajímateľ právo uplatniť si voči nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v nájmomnom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, a to: dodávka elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, odvoz komunálneho odpadu, dodávka hlasových a internetových služieb, zimná údržba plôch, upratovanie, starostlivosť o zeleň a pod. Prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tejto vety uhrádza nájomca vo vlastnom mene na základe vystavaných faktúr od dodávateľov týchto služieb, a preto sa v tejto zmluve nevyčísľujú.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo uskutočňovať každoročne úpravu výšky nájomného o mieru inflácie, zverejnenú Slovenským štatistickým

úradom. Nájomné v tomto prípade môže byť zvýšené vždy raz ročne pre obdobie minimálne 12 nasledujúcich kalendárnych mesiacov. Novú sadzbu nájomného, odvodenú podľa tohto bodu zmluvy, je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi vždy písomne, najneskôr spolu s prvou faktúrou vyhotovenou v zvýšenej sadzbe.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 5.2 Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú.
- 5.3 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúcu zo zákonných ustanovení a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov a atď. Za všetky škody a ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
- 5.4 Nájomca je povinný dať predmet nájmu poistiť podľa všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky a túto skutočnosť preukázať prenajímateľovi predložením fotokópie poistných zmlúv.
- 5.5 Nájomca si samostatne, vo vlastnom mene, na vlastnú zodpovednosť a na vlastné náklady zabezpečí poskytovanie služieb uvedených v bode 4.7 (t. j. dodávka elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, odvoz komunálneho odpadu, dodávka hlasových a internetových služieb, zimnú údržbu plôch, upratovanie, starostlivosť o zeleň) a všetky ostatné služby, ktoré bude potrebovať počas trvania nájmu.
- 5.6 Nájomca je povinný na vlastné náklady a vo vlastnom mene zabezpečovať údržbu, opravy a všetky potrebné revízie spojené s prevádzkovaním predmetu nájmu.
- 5.7 Nájomca môže vykonávať zmeny a stavebné úpravy na nehnuteľnom predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady a za podmienok, ktoré určí prenajímateľ. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti je nájomca povinný dať nehnuteľný predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady a v termíne stanovenom prenajímateľom.

- 5.8 Nájomca sa zaväzuje, že nebude požadovať úhradu svojich nákladov vynaložených na zmeny alebo stavebné úpravy nehnuteľného predmetu nájmu o protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci, a to aj vtedy, ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou alebo stavebnými úpravami vykonanými na nehnuteľnom predmete nájmu.
- 5.9 Nájomca je povinný poskytnúť povereným zamestnancom prenajímateľa potrebnú súčinnosť a umožniť vstup na nehnuteľnosti, ktoré sú nehnuteľným predmetom nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
- 5.10 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu, výpožičky alebo užívania tretím osobám.

Článok 6

Skončenie nájmu

- 6.1 Nájom sa skončí uplynutím doby uvedenej v bode 3.2 zmluvy.
- 6.2 Pred uplynutím doby uvedenej v bode 6.1 môže nájom skončiť
- 6.1.1 písomnou dohodou podpísanou oprávnenými zástupcami zmluvných strán,
 - 6.2.2 písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
 - 6.3.3 odstúpením od zmluvy.
- 6.3 Písomnú výpoveď je oprávnená dať ktorákoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpiť od zmluvy je možné iba pri jej podstatnom porušení. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia odstúpenia od zmluvy v listinnej podobe druhej zmluvnej strane.
- 6.5 Podstatným porušením zmluvy zo strany nájomcu sa na účely tejto zmluvy rozumie:
- 6.5.1 ak nájomca využíva predmet nájmu v rozpore s bodom 3.1,
 - 6.5.2 ak nájomca nezaplatí splatnú a riadne doručenú faktúru vystavenú prenajímateľom podľa tejto zmluvy, a to ani do 15 dní po výzve prenajímateľa na zaplatenie, ktorú prenajímateľ doručí nájomcovi v listinnej podobe na adresu uvedenú v tejto zmluve,
 - 6.5.3 porušenie zmluvnej povinnosti uvedenej v bode 5.7 a 5.10 tejto zmluvy.

- 6.6 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v lehote 15 dní odo dňa skončenia nájmu. Vrátenie predmetu nájmu písomne potvrdia zástupcovia zmluvných strán v preberacom a odovzdávacom protokole.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom, ktoré nie sú upravené v zmluve, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom o správe majetku štátu a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať len so súhlasom oboch zmluvných strán, a to formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, ktoré sa stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 7.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia písomnosti podľa tejto zmluvy nastávajú tiež dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi alebo dňom odmietnutia prijatia zásielky.
- 7.5 Zmluvné strany sú povinné bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie a zápisu v registri. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje spred zmeny.
- 7.6 Zmluva nadobúda platnosť po jej podpísaní oboma zmluvnými stranami dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky so zmluvou v súlade s § 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- 7.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a uzatvárajú ju na základe svojej slobodnej, vážnej, určitej a zrozumiteľnej vôle, že nebola uzatvorená pod nátlakom, v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju oprávnení zástupcovia zmluvných strán vlastnoručne podpisujú.
- 7.8 Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých po nadobudnutí platnosti v súlade s bodom 7.6 zmluvy, prenajímateľ dostane tri rovnopisy, nájomca dostane dva rovnopisy a Ministerstvo financií Slovenskej republiky dostane jeden rovnopis.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

.....
Ing. Jozef Vančo
vedúci služobného úradu

.....
PaedDr. Anton Blajsko
riaditeľ