

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“)

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. Karol Zimmer, generálny tajomník služobného úradu
IČO: 00 681 156
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN účtu:
(ďalej len „prenajímateľ“)
- a**
- 1.2 **Nájomca:** **Integračné zariadenie KOR-GYM, n.o.**
Sídlo: Hertník 85, 086 42 Hertník
V zastúpení: PaedDr. Anton Blajsko
IČO: 36 167 517
Bankové spojenie:
IBAN účtu:
Zapísaný: v registri neziskových organizácií poskytujúcich všeobecne prospešné služby vedené 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:
- a) priestory situované v budove (**kaštiel**) so súpisným číslom 85 o celkovej výmere **1.314,45 m²**, ktorá sa nachádza na parcele č. 93;

- b) priestory situované v budove (**rodinný dom**) so súpisným číslom 164 o celkovej výmere **256,5 m²**, ktorá sa nachádza na parcele č. 405/2;
- c) priestory situované v budove (**rodinný dom**) so súpisným číslo 174 o celkovej výmere **115,9 m²**, ktorá sa nachádza na parcele č. 405/3;
- d) priestory situované v budove, ktorá je drobnou stavbou (**maštal'**) bez súpisného čísla a nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností na LV č. 482 o celkovej výmere **24,9 m²**, ktorá sa nachádza na parcele č. 405/1;
- e) priestory situované v budove, ktorá je drobnou stavbou (**sklad**) bez súpisného čísla a nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností na LV č. 482 o celkovej výmere **24 m²**, ktorá sa nachádza na parcele č. 405/1;
- f) priestory situované v budove, ktorá je drobnou stavbou (**dreváreň**) bez súpisného čísla a nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností na LV č. 482 o celkovej výmere **18,9 m²**, ktorá sa nachádza na parcele č. 405/1;
- g) priestory situované v budove, ktorá je drobnou stavbou (**šopa**) bez súpisného čísla a nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností na LV č. 482 o celkovej výmere **24,57 m²**, ktorá sa nachádza na parcele č. 405/1;
- h) **pozemok** o výmere **7 064 m²** na parcele č. 93 – zastavaná plocha a nádvorie;
- i) **pozemok** o výmere **860 m²** na parcele č. 405/1 – zastavaná plocha a nádvorie;
- j) **pozemok** o výmere **131 m²** na parcele č. 405/2 – zastavaná plocha a nádvorie;
- k) **pozemok** o výmere **116 m²** na parcele č. 405/3 – zastavaná plocha a nádvorie;
- l) **pozemok** o výmere **285 m²** na parcele č. 406 – ostatná plocha,
- m) **pozemok** o výmere **1 546 m²** na parcele č. 408/1 – ostatná plocha, (ďalej len „predmet nájmu“).

2.2 Prenajímateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 2.1 nájomnej zmluvy, a to:

- a) **vnútorné priestory** spolu o celkovej výmere **1.779,22 m²**,
- b) **pozemky** spolu o celkovej výmere **10.002,00 m²**,

aby ho dočasne po dohodnutú dobu a na dohodnutý účel uvedený v tejto nájomnej zmluve užíval.

2.3 Predmet nájmu bol v zmysle § 3 ods. 4 zákona o správe majetku štátu Rozhodnutím č. 17935/2020-M_ODSM zo dňa 20. 07. 2020 vyhlásený za dočasne prebytočný, nakoľko prechodne neslúži prenajímateľovi 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 zo dňa 29. 12. 1997 o založení neziskovej organizácie poskytujúcej všeobecne prospešné služby v súlade s ustanovením zákona

č. 213/199 Zb. o neziskových organizáciach poskytujúcich všeobecne prospešné služby 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 jej účinnosti.

Článok 4 **Výška a splatnosť nájomného**

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **4.779,82 € ročne za predmet nájmu**, ktoré je vypočítané nasledovne:
- a) za vnútorné priestory o výmere 1.779,22 m² vo výške **1 €/m²/rok**,
 - b) za pozemky o výmere 10.002,00 m² vo výške **0,30 €/m²/rok**.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné uvedené v bode 4.1 nájomnej 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 398,32 € a mesačná splátka za mesiac december je vo výške 398,30 €.
- 4.3 Mesačná splátka nájomného podľa bodu 4.2 nájomnej zmluvy, s výnimkou situácie podľa bodu 4.4 nájomnej zmluvy, je splatná vopred. Splátky nájomného je nájomca povinný uhradiť v lehote splatnosti na základe prenajímateľom vystavenej faktúry na účet prenajímateľa uvedený v tejto nájomnej zmluve. Vystavenú faktúru prenajímateľ doručí nájomcovi v listinnej podobe na adresu jeho sídla uvedenú v tejto nájomnej zmluve. Splatnosť faktúry je 15 kalendárnych dní odo dňa jej riadneho doručenia. Vystavená faktúra sa považuje za uhradenú dňom pripísania fakturovanej sumy na účet prenajímateľa.
- 4.4 Splátku nájomného za prvý mesiac nájmu prenajímateľ vypočíta pomerne podľa počtu dní užívania predmetu nájmu nájomcom za prvý mesiac nájmu. Splátku nájomného za prvý mesiac užívania predmetu nájmu vyfakturuje prenajímateľ spolu so splátkou nájomného za ďalší mesiac užívania nájmu.
- 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 nájomnej zmluvy.
- 4.6 V prípade omeškania nájomcu s úhradou splatnej faktúry má prenajímateľ právo uplatniť si voči nájomcovi úroky z omeškania za každý deň omeškania vo výške určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.

- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom 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 tohto bodu nájomnej zmluvy uhrádza nájomca vo vlastnom mene na základe vystavených faktúr od dodávateľov týchto služieb. Predpokladané náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú vo výške 93.000,00 eur ročne.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo uskutočňovať každoročne úpravu výšky nájomného o mieru inflácie, zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Nájomné je v tomto prípade prenajímateľ oprávnený zvýšiť vždy iba raz ročne. 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 a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu v tomto stave udržiavať. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu a v takomto stave ho aj preberá. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to spôsobom a v lehote podľa bodu 6.6 nájomnej zmluvy.
- 5.2 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za vypracovanie dokumentácie, prevenciu, prípravu a vykonávanie opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v predmete nájmu na svoje náklady podľa ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 5.3 Nájomca zabezpečuje bezpečnosť technických zariadení nachádzajúcich sa v rámci predmetu nájmu podľa ustanovení vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.
- 5.4 Nájomca zodpovedá na vlastné náklady v plnom rozsahu za plnenie povinností a úloh na úseku ochrany pred požiarmi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.

- 5.5 Nájomca je v plnom rozsahu zodpovedný za škodu spôsobenú v dôsledku porušenia platných právnych predpisov uvedených v bodoch 5.2 až 5.4 nájomnej zmluvy, pričom zodpovedá aj za škodu na zdraví spôsobenú tretím osobám v rámci objektov predmetu nájmu v dôsledku stavu predmetu nájmu.
- 5.6 Nájomca sa zaväzuje vykonávať a uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady vynaložené na údržbu, opravy a všetky potrebné revízie spojené s prevádzkovaním predmetu nájmu.
- 5.7 Nájomca je povinný, v prípade vzniku havárie alebo jej hrozby vykonať opatrenia na odstránenie hroziaceho nebezpečenstva a bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- 5.8 Nájomca nie je oprávnený, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu. V prípade získania písomného súhlasu prenajímateľa s vykonávaním stavebných úprav na predmete nájmu, nájomca znáša všetky náklady súvisiace so stavebnými úpravami predmetu nájmu.
- 5.9 Nájomca sa zaväzuje, že nebude požadovať úhradu svojich nákladov vynaložených na zmeny alebo stavebné úpravy 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 predmete nájmu alebo jeho časti.
- 5.10 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky, či iného užívania tretím osobám.
- 5.11 Nájomca zodpovedá za škodu na predmete nájmu spôsobenú ním samým, jeho zamestnancami a tretími osobami v plnej výške. Nájomca je povinný, v prípade vzniku takýchto škôd, uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škodu uhrádza nájomca prenajímateľovi v peniazoch, avšak ak o to prenajímateľ požiada a ak je to možné a účelné, nájomca odstráni škodu na predmete nájmu uvedením do pôvodného stavu.
- 5.12 Prenajímateľ si vyhradzuje právo na vstup ním určených osôb do priestorov predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný týmto osobám umožniť vstup do priestorov predmetu nájmu, a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do priestorov predmetu nájmu.
- 5.13 Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v priestoroch predmetu nájmu.
- 5.14 Nájomca je povinný dať predmet nájmu poistiť podľa všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky a túto skutočnosť preukázať prenajímateľovi predložením fotokópie poistných zmlúv.

Článok 6

Skončenie nájmu

- 6.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a jej platnosť sa skončí uplynutím doby uvedenej v bode 3.2 nájomnej zmluvy.
- 6.2 Pred uplynutím doby uvedenej v bode 6.1 nájomnej zmluvy môže nájom skončiť
- a) písomnou dohodou podpísanou oprávnenými zástupcami zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
 - c) 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 nájomnej zmluvy je možné iba pri jej podstatnom porušení. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia v listinnej podobe druhej zmluvnej strane.
- 6.5 Nájomca poruší nájomnú zmluvu podstatným spôsobom:
- a) ak nájomca využíva predmet nájmu v rozpore s bodom 3.1 nájomnej zmluvy,
 - b) ak nájomca nezaplatí splatnú a riadne prenajímateľom vystavenú a doručenú faktúru, a to ani do 15 dní po písomnej výzve prenajímateľa na zaplatenie, ktorú prenajímateľ doručil nájomcovi v listinnej podobe na adresu uvedenú v tejto zmluve,
 - c) porušenie zmluvných povinností uvedených v bode 5.10 a v bode 5.11 nájomnej 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 nájomnej 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 nájomná 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 nájomnej zmluvy.

- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia písomnosti podľa tejto nájomnej zmluvy nastavajú tiež dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi alebo dňom odmietnutia prijatia zásielky.
- 7.4 Zmluvné strany sú povinné bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov uvedených v článku 1 nájomnej zmluvy, najmä zmenu názvu, sídla, identifikačného čísla organizácie, údajov bankového spojenia, a podobne. Pokiaľ zmenu údajov jedna zmluvná strana neoznámí druhej zmluvnej strane, platia údaje známe obom zmluvným stranám pred zmenou.
- 7.5 Nájomná 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.
- 7.6 Nájomná zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých po nadobudnutí platnosti v súlade s bodom 7.5 nájomnej zmluvy, prenajímateľ dostane tri rovnopisy, nájomca dostane dva rovnopisy a Ministerstvo financií Slovenskej republiky dostane jeden rovnopis.
- 7.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si nájomnú 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.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Bratislave dňa

V Hertníku dňa

.....
Ing. Karol Zimmer
generálny tajomník služobného úradu

.....
PaedDr. Anton Blajsko
riaditeľ