

ZMLUVA O NÁJME č. 1/2019

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

Článok 1 ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: **Domov sociálnych služieb vo Vranove nad Topľou**
So sídlom ul. Školská č. 646, 093 02
IČO: 00696358
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu:
Štatutárny orgán:
Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja, zriadená Zriaďovacou listinou č.00494/2018/DZaSS-077 zo dňa 14.09.2018 v znení jej neskorších dodatkov
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Slovenská republika**
Centrum pre deti a rodiny Vranov nad Topľou
So sídlom: Daxnerova 90, 093 01 Vranov nad Topľou
IČO: 00 188 778
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu:
Štatutárny orgán:
Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, zriadená Zriaďovacou listinou zo dňa 04.11.2005 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 Školská č. 646, 093 02 Vranov nad Topľou je správcom nehnuteľnosti - objektu budov a pozemkov na ulici Ružovej č. 80, Vranov nad Topľou, a to:

- budovy so súpisným číslom 80, postavené na pozemku registra KN C parcelné číslo 866/2,
- budovy bez súpisného čísla stavby (neevidovaná na LV) postavené na pozemkoch registra KN C parcelné číslo 866/1,
- pozemku registra KN C parcelné číslo 865/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m²,
- pozemku registra KN C parcelné číslo 866/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere

116 m²,

- pozemku registra KN C parcelné číslo 866/1 - záhrada o výmere 1552 m², evidovaných Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom v katastrálnom území Čemerné, okres Vranov nad Topľou, na liste vlastníctva č. 530, ktorých vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“). LV č.530 (príloha č. 1) je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy

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

- **budova** - objekt so súpisným číslom stavby 80, na pozemku registra KN C parcela č. 866/2 o výmere podlahovej plochy 285,21 m²

budova - objekt bez súpisného čísla stavby (neevidovaná v LV) na pozemkoch registra KN C parcela č. 866/1 o výmere podlahovej plochy 18 m²

pozemok registra KN C parcela č.: 866/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 116 m²

prislúchajúce pozemky:

pozemok registra KN C parcela č.: 865/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m²

pozemok registra KN C parcela č.: 866/1 záhrada o výmere: 1552 m²

(ďalej len „predmet nájmu“).

Schematický náčrt predmetu nájmu (č.2) 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 04.11.2005 v znení jej neskorších dodatkov.

Prislúchajúce pozemky parc.č. 865/10 a parc.č. 866/1, podľa bodu 2.3 tejto zmluvy, 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 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 je:

- za priestor v prenajatých budovách je: **27 €/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:

- 303,21 m² podlahovej plochy v prenajatých budovách celkom (303,21x27) 8.186,67 € / rok (slovom: osemtisícjednostoosemdesiatšesť eur šesťdesiatšedem centov),
- 1684 m² pozemkov celkom: (1684x0,6416) 1.080,45 € / rok (slovom: Jedentisícosemdesiat eur štyridsaťpäť centov ročne).

Prenajímateľ nie je platcom DPH.

5.3 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi **nájomné mesačne vopred v sume 772,26 €** (slovom sedemstosedemdesiatdva eur dvadsaťšesť 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 nájmom (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 splatením nájomného a nákladov za služby spojené s predmetom 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 spĺňať 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 vykonať 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 doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručenie 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 zariadením.

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 požiarmi 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 - Prešovský samosprávny kraj.

8.3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

List vlastníctva č. 530

Schematický náčrt predmetu nájmu a plocha priestorov.

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.

Vo Vranove nad Topľou, Vo Vranove nad Topľou

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Táto zmluva bola zverejnená na webovom sídle prenajímateľa dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: