

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

v ISS č. 634/2023

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Mesto Hlohovec**
Sídlo: M. R. Štefánika č. 1, 920 01 Hlohovec
IČO: 00312509
DIČ: 2021279436
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Hlohovec
IBAN: SK75 5600 0000 0010 0354 9001
BIC kód banky: KOMASK2X
VS: 17100178782
Štatutárny orgán: Mgr. Ivan Baranovič, MPH, primátor mesta

Mailová adresa pre elektronickú komunikáciu: msu@hlohovec.sk
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Domov sociálnych služieb pre deti a dospelých**
Sídlo: Pastuchov 262, 920 63 Pastuchov
IČO: 00611964
DIČ: 2021268392
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK14 8180 0000 0070 0049 2545
Štatutárny orgán: PhDr. Mária Grznárová, riaditeľka zariadenia

Mailová adresa pre elektronickú komunikáciu: dss.pastuchov@zupa-tt.sk
(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom pozemku parc. reg. „C“ č. 2156, druh pozemku zast. pl. o výmere 3 614 m², vedeným Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom na LV č. 4800, nachádzajúceho sa v kat. úz. Hlohovec, na Tehelnej ul. (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Nájomca je na základe Zmluvy o zverení nehnuteľného a hnutel'ného majetku zo dňa 28.4.2023 správcom nehnuteľného majetku v kat. úz. Hlohovec a to:
 - a) stavby súp. č. 1039, Školské zariadenie - Obchodná akadémia, na pozemku parc. reg. „C“ č. 2155 vo vlastníctve nájomcu a časti pozemku parc. reg. „C“ č. 2156 vo vlastníctve prenajíateľa (ďalej len „stavba“)
 - b) pozemku parc. reg. „C“ č. 2155, druh pozemku zast. pl. o výmere 1667 m²,

ktorý je vedený Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom na LV č. 5325, vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja, so sídlom Starohájska 10, 917 01 Trnava, IČO: 37 836 901 .

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do prenájmu za odplatu predmet nájmu, ktorý je čiastočne zastavaný stavbou a časť je súčasťou uzavretého dvora v tesnej blízkosti cit. stavby.
4. Nájomca sa po realizácii rekonštrukcie stavby pre potreby vybudovania špecializovaného zariadenia sociálnych služieb a zdravotníckeho zariadenia, s možnosťou vyčlenenia časti stavby pre umiestnenie ordinácií odborných lekárov, zaväzuje užívať predmet nájmu na verejnoprospešné (nekomerčné) účely (ďalej ako „účel“).
5. Nájomca preberá predmet nájmu v stave v akom sa v súčasnosti nachádza bez výhrad a zaväzuje sa užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou, riadne a včas uhrádzať prenajímateľovi dohodnutú odplatu, ako aj plniť ostatné zmluvné záväzky.

ČI. II Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Doba nájmu sa začína dňom účinnosti tejto zmluvy.

ČI. III. Nájomné

1. Cena nájmu za predmet nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **1,00 EUR** (slovom jedno euro) **ročne**, za podmienky využitia stavby budovy bývalej školy na verejnoprospešný účel.
2. V prípade, že stavba postavená na predmete nájmu bude využívaná na komerčný účel, zaväzujú sa zmluvné strany bez zbytočného odkladu upraviť výšku nájomného dohodou, ktorá bude zodpovedať nájomnému určeného podľa znaleckého posudku; znalecký posudok pre tento účel zabezpečí prenajímateľ. Pokiaľ nedôjde k uzavretiu dohody podľa tohto bodu tejto zmluvy do 30 dní od doručenia príslušnej výzvy na úpravu výšky nájomného dohodou, má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť alebo ju vypovedať.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné do 15 dní od podpisu zmluvy do pokladne MsÚ v Hlohovci, príp. na č. účtu SK75 5600 0000 0010 0354 9001, s použitím variabilného symbolu 17100178782.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nájomné za užívanie predmetu nájmu zaplatí vždy do 28. februára príslušného roka. Nájomné bude uhrádzané na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy, príp. do pokladne MsÚ.
5. V prípade omeškania platby nájomného o viac ako 30 dní od dátumu splatnosti bude nájomcovi účtovaná zmluvná pokuta vo výške 20 €/rok.

Čl. IV. Skončenie nájmu

1. Táto zmluva môže zaniknúť:
 - a) dohodou,
 - b) výpoveďou, alebo
 - c) odstúpením.
2. Dohoda o zrušení tejto zmluvy musí byť písomná a podpísaná oboma zmluvnými stranami.
3. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu len z dôvodov uvedených v príslušných ustanoveniach tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúcim po jej doručení druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať aj v prípade:
 - a) ak nepríde k vzájomnej dohode zmluvných strán ohľadne výšky nájomného podľa čl. III bodu 2. tejto zmluvy pri zmene účelu užívania stavby postavenej na predmetne nájmu, z verejnoprospešného účelu na komerčný.
5. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade:
 - a) ak je nájomca viac ako 30 dní v omeškaní so zaplatením splatného nájomného,
 - b) ak je predmet nájmu využívaný v rozpore s účelom tejto zmluvy alebo v súlade s ustanovením § 679 ods. 3. Občianskeho zákonníka v platnom znení,
 - c) prechodu vlastníctva k predmetu nájmu na nového vlastníka.
6. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade:
 - a) ak príde k prevodu vlastníckeho práva, príp. k zmene správcu majetku (stavby) umiestnenej na predmete nájmu na inú osobu.
7. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné, pričom zmluva zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
8. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenájomateľovi uvoľnený predmet nájmu v stave zodpovedajúcom spôsobu jeho užívania nájomcom, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
9. Ak dôjde ku skončeniu nájmu a zmluvné strany sa nedohodnú inak, je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do 30 dní po skončení nájmu do stavu, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy predmet nájmu v stave, v akom sa ku dňu odovzdania nachádza.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu za týchto podmienok:
 - a) bude sa riadne starať o predmet nájmu, na svoje náklady ho udržiavať v stave zodpovedajúcom podmienkam potrebným na riadne plnenie účelu, na ktorý je svojou povahou určený;
 - b) zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu, ktoré vzniknú jeho zavinením počas celej doby užívania.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu.
4. Zmeny, alebo akékoľvek úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonávať iba po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Prenajímateľ a nájomca si písomne dohodnú rozsah potrebných úprav. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradu vynaložených nákladov, ibaže by si takúto náhradu s prenajímateľom dohodli.
5. Nájomca môže dať nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu alebo jeho časti do podnájmu tretím osobám iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Škody, ktoré vzniknú tretím osobám v dôsledku činnosti nájomcu bude znášať nájomca.

VI.

Zrušovacie ustanovenie

1. Obchodná akadémia, so sídlom Tehelná 7, Hlohovec, IČO: 31825061, ako pôvodný nájomca predmetu nájmu uvedeného v čl. I. tejto zmluvy v súlade s uznesením Trnavského samosprávneho kraja č. 514/2020/19 zo dňa 30. septembra 2020 ku dňu 1.9.2021 zanikla a na jeho miesto nastúpil Trnavský samosprávny kraj, na ktorého prešli všetky práva a povinnosti pôvodného nájomcu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa ruší Zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 152/2010 uzatvorená dňa 28.12.2000, medzi Mestom Hlohovec na strane prenajímateľa a Obchodnou akadémiou, t.č. na strane nájomcu, pričom všetky práva a povinnosti z nej vyplývajúce považujú zmluvné strany za vysporiadané s konečnou platnosťou.

VII.

Ostatné ustanovenia

1. V neupravených otázkach platia ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať iba so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomného dodatku.
3. Prenájom predmetu nájmu schválilo Mestské zastupiteľstvo mesta Hlohovec uznesením č. 151/2023 bod 7.2 zo dňa 14. septembra 2023 ako prenájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s §9a ods. 9 zákona č. 138/991 Zb. o majetku mesta a Zastupiteľstvo Trnavského samosprávneho kraja uznesením č. 142/2023/07 zo dňa 06.09.2023.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že právne úkony súvisiace s týmto zmluvným vzťahom je možné doručovať aj prostredníctvom elektronických schránok strán dohody v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov, ak elektronické schránky majú zmluvnú strany aktivované na doručovanie.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Prvé zverejnenie zabezpečí

prenajímateľ a potvrdenie o zverejnení bezodkladne zašle nájomcovi elektronicky na email uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

6. Zmluva je vyhotovená v 6 – ich vyhotoveniach, z ktorých nájomca dostane dve vyhovenia zmluvy a štyri vyhotovenia zmluvy prenajímateľ.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Hlohovci dňa: 25.10.2023

V Pastuchove dňa: 25.10.2023