

ZMLUVA O NÁJME

uzavretá podľa § 262 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka (s podporným použitím § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka)

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ : Správa školských zariadení

Štefánikovo námestie č. 1, 052 01 Spišská Nová Ves
zastúpený: JUDr. Radka Romaňáková, riaditeľka
IČO: 35 546 611
DIČ: 2021690473
bankové spojenie: [REDACTED]

(ďalej len "prenajíateľ")

Nájomca: Domov dôchodcov

Brezová 32, 052 01 Spišská Nová Ves
zastúpený: Ing. Štefan Šiška, riaditeľ
IČO: 00691909
DIČ: 2020715565
bankové spojenie: [REDACTED]

(ďalej len „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

1. Mesto Spišská Nová Ves je vlastníkom nehnuteľného majetku – budovy materskej školy na ul. S Tomášika č. 5 v Spišskej Novej Vsi, ktorú má v správe Správa školských zariadení.
2. Predmetom zmluvy je budova materskej školy na ul. S Tomášika č. 5 v Spišskej Novej Vsi nachádzajúca sa v katastrálnom území Spišská Nová Ves, súpisné číslo 2502, postavená na parcele CKN 68324 (zapísaná na LV 1) (ďalej len ako „predmet nájmu“).
3. Prenajíateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený v súlade s § 2 zákona č. 116/1990 Zb. predmet nájmu uvedený v článku II. bod 2. tejto zmluvy prenajať.
4. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je mu detailne známy z osobnej obhliadky, na základe čoho potvrdzuje, že predmet nájmu je plne spôsobilý na dohodnuté užívanie.
5. Predmetom nájmu nie sú pozemky predmetom nájmu zastavané a predmetom nájmu nie sú ani pozemky k predmetu nájmu príahlé.

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajíateľ nájomcovi prenajíma predmet nájmu za účelom dočasného poskytovania sociálnej služby v zmysle zákona č.448/2008 Z. z. o sociálnych službách, na riešenie

nepriaznivej sociálnej situácie z dôvodu ťažkého zdravotného postihnutia, nepriaznivého zdravotného stavu alebo z dôvodu dovŕšenia dôchodkového veku. Všetky potrebné povolenia k umiestneniu prevádzky do predmetu nájmu v súlade s právnymi normami zabezpečí nájomca. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, t. j. od 11.04.2022 do 30.06.2022.

Článok V. Finančné náležitosti

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu **1,00 €/za každý začatý mesiac**.
2. Zmluvné strany sa dohodli na platení nájomného vždy k 30. dňu príslušného mesiaca. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v dohodnutej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako opakované plnenie.
3. Prvé nájomné za užívanie predmetu nájmu vo výške **1,00 €** odo dňa účinnosti tejto zmluvy bude splatné do 31.05.2022. Ostatné nájomné bude nájomcom uhrádzané v lehote podľa ods. 2 tohto článku.
4. Nájomca bude nájomné uhrádzať bezhotovostne na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves, SK56 5600 0000 0075 2507 4004.
5. Za úhradu platby sa bude považovať pripísanie finančných prostriedkov na vyššie uvedený účet prenajímateľa.
6. S užívaním predmetu nájmu súvisí aj **dodávka elektrickej energie, plynu a vody pre nájomcu**.
7. Prenajímateľ je oprávnený od nájomcu požadovať finančné úhrady len vo výške skutočne nameraných a/alebo pomerným spôsobom vypočítaných nákladov zo skutočne vynaložených nákladov na dodanie energií uvedených v ods. 6 tohto článku. Nájomca uhradí dodávku elektrickej energie, plynu a vody na základe faktúr vystavených prenajímateľom.
8. Nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH, ceny uvádzané či už v zmluve alebo s ňou súvisiacich faktúrach, sú ceny konečné.
9. Nájomca je oprávnený nahliadať do dokumentácie, na základe ktorej boli preddavky vypočítané a požadovať konkrétne vysvetlenia k ich výpočtu.

Článok VI. Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonať akékoľvek stavebné a iné úpravy objektu, rozvodov a vyhradených technických zariadení. Všetky prípadné, pre nájomcu nevyhnutné stavebné a iné úpravy predmetu nájmu, rozvodov a vyhradených technických zariadení je nájomca povinný vopred odsúhlasiť s prenajímateľom. Pri stavebných a iných úpravách objektu, rozvodov a vyhradených technických zariadení je nájomca povinný predložiť písomnú žiadosť, príslušné povolenia a rozpočet na tieto úpravy.
2. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť bez zbytočného odkladu všetky zmeny, ktoré nastali v a na predmete nájmu, a to ako zapríčinením nájomcu tak aj bez jeho vplyvu

a vôle, a súčasne je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť výkon takýchto aj iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti prenajímateľovi vznikla.

3. Umiestnenie, vzhľad a rozmery firemných reklamných tabúl je nájomca povinný vopred dohodnúť s prenajímateľom.
4. V prípade zámeru nájomcu na zefektívnenie využitia prenajatého objektu, ktorý si vyžiada stavebné úpravy nebytových priestorov, úpravy rozvodov alebo vyhradených technických zariadení, si po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení prenajímateľom zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prílohou žiadosti bude nájomcom navrhovaný zámer, projekt rekonštrukčných stav prác a návrh rozpočtu predpokladaných nákladov.
5. Prípadné zhodnotenie užívaného nebytového priestoru nájomcom a úhrada naň vynaložených nákladov budú predmetom samostatnej dohody, resp. zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade rekonštrukcie (úpravy) predmetu nájmu nájomcom pre svoje špecifické potreby, vynaložené náklady budú nákladmi nájomcu bez možnosti ich odpočítania z nájomného.
7. Nájomca je povinný hradiť náklady na bežnú údržbu predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania opráv (ktoré svojim rozsahom nezodpovedajú bežnej údržbe a drobným opravám, ale priamo súvisia s predmetom nájmu). V prípade, ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu nezabezpečí opravu, má nájomca právo vykonať opravu na svoje vlastné náklady. Nájomca má právo na náhradu týchto nákladov.
9. Pri poškodení majetku prenajímateľa, a to pri montáži, kontrolách alebo iných prehliadkach svojich zariadení, taktiež pri poškodení majetku prenajímateľa samotným zariadením nájomcu, je nájomca povinný vykonať opravy poškodenia a v prípade, ak nájomca bez zbytočného odkladu neobstará opravu, má prenajímateľ právo vykonať opravu a náklady prefakturovať nájomcovi.
10. Pri spôsobenej škode tretím osobám zariadením nájomcu, je nájomca povinný uhradiť túto škodu na vlastné náklady.

Článok VII. Ostatné dohody

1. Prenajímateľ zabezpečí poistenie predmetu nájmu na svoje náklady. Poistenie zariadení a strojov inštalovaných na predmete nájmu si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.
2. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu iným osobám.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia (najmä § 4 a 5) Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení a nadväzných legislatívnych predpisov v tejto oblasti, a to vrátane úloh zabezpečovania požiarnej prevencie v sklade s Vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
4. Nájomca je povinný dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a nadväzných legislatívnych noriem v tejto oblasti, vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia (VTZ): elektrické, plynové a tlakové, pokiaľ ich má v prenájme od prenajímateľa, a to vrátane zabezpečovania periodických odborných prehliadok (revízií) a skúšok týchto zariadení v súlade s Vyhláškou č. MPSVaR 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, ak nájomca ich má v nájme.

5. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej legislatívy.
6. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienickoepidemiologický režim je nájomca povinný sprístupniť prenajaté priestory pre prípadný výkon DDD (dezinfekcia). Obdobné platí aj pre prípady protipožiarneho zásahu a pod. činnosti pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi, resp. nájomcom splnomocneným osobám, voľný prístup k predmetu nájmu tým, že mu odovzdá kľúče od predmetu nájmu. Po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať poskytnuté kľúče pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Za týmto účelom nájomca poskytne prenajímateľovi zoznam ním splnomocnených osôb, ktoré budú mať prístup k predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia, aby zamedzil prístup tretích osôb k predmetu nájmu, s výnimkou udalostí (živelné pohromy, vyššia moc), kedy je nevyhnutný bezodkladný zásah.
9. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu.
10. Korešpondenciu si budú zmluvné strany zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade doporučených poštových listových zásielok sa za doručenie listových zásielok bude považovať aj taká dopor. listová zásielka, ktorú adresát neprevezme, pričom za deň doručenia sa bude považovať dátum uloženia takejto zásielky na príslušnej pošte.
11. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na jeho užívanie v súlade s účelom nájmu uvedeným v čl. III. tejto zmluvy. Prenajímateľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu prenechať zvyšnú časť nehnuteľnosti, ktorej časť prenechal nájomcovi do užívania na základe tejto zmluvy, do nájmu tretej strane na účely, ktoré by nájomcovi bránili, rušili, obmedzovali, príp. znemožňovali riadny výkon jeho nájomných práv.
12. Nájomca je povinný prenajatému majetku venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiaducemu poškodeniu, resp. zničeniu.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany z dôvodov uvedených v zákone č. 40/1964 Zb. Občianskom zákonníku (§ 582 a násl) v platnom znení v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. V prípade nesplácania záväzkov uvedených v splátkovom kalendári – ak taký bude dohodnutý - bude výpovedná doba 1 mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi odovzdať predmet nájmu zápisnične, a to v stave, ktorý zodpovedá ich obvyklému opotrebeniu, s prihliadnutím na ich riadne užívanie a údržbu. Pri akýchkoľvek úpravách prenajímaného priestoru a všetkých k nemu prislúchajúcich rozvodov a vyhradených technických zariadení, je nájomca pri skončení nájmu povinný dať ich do pôvodného stavu, prípadne sa môže dohodnúť s prenajímateľom inak, o čom musí byť písomný záznam.

5. Ku dňu ukončenia nájmu nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení, ktoré umiestnil na predmete nájmu. Ak tak nájomca neučiní, je povinný uhrádzať nájomné v plnej výške podľa čl. V prenajímateľovi až do termínu, kedy bude predmet nájmu vrátený podľa bodu 3. tohto článku.
6. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu ak:
 - a) nájomca používa predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v zmluve alebo v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo narušujú pokoj a poriadok,
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu predmet nájmu používa takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí škoda značného rozsahu,
 - d) nájomca je v omeškaní s platením nájomného do splatnosti nasledujúceho nájomného a bol na to písomne upozornený,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby (predmetu nájmu) alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
6. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu:
 - a) z dôvodov uvedených v § 679 ods. 1 vyššie uvedeného právneho predpisu,
 - b) v prípade, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - c) v prípade, že nezíska od príslušných orgánov povolenia nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu v súlade s účelom uvedeným v čl. III. tejto zmluvy,
 - d) v prípade zmeny obchodných, alebo technických podmienok, vyžadujúcich zmenu usporiadania siete mobilných telefónov, ktorá by spochybnila možnosť využitia predmetu nájmu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ustanovenia zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a subsidiárne ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami.
3. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Z nich jeden exemplár obdrží prenajímateľ a jeden exemplár nájomca.
4. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s obsahom zmluvy, rozumejú jej a vyhlasujú, že zmluvu nepodpísali v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva je uzatvorená v súlade s § 5 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zák. č. 40/1964 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Spišskej Novej Vsi, dňa 11.04.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

JUDr. Radka Romaňáková
riaditeľka

Ing. Štefan Šiška
riaditeľ