

## Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, primerane podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

### Prenajímateľ:

Obchodné meno: Mesto Spišské Podhradie  
Sídlo: Mariánske námestie 37, 053 04 Spišské Podhradie  
IČO: 00329622  
Číslo účtu: SK445600000003412485001  
Bankové spojenie: Príma banka Slovensko, a.s.  
Zastúpený: MVDr. Michal Kapusta, primátor mesta  
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

a

Názov: Centrum sociálnych služieb „Johanka“, n.o.

Sídlo: Májová 715/26, 053 04 Spišské Podhradie

Zastúpenie: Bc. Monika Ondrišová, riaditeľka

IČO: 51011859

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

Číslo účtu/ABO: SK82 0200 0000 0038 55855753

Registrácia: 10. 7. 2017 pod č. OVVS-584/2016-NO

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

### Článok I. Predmet nájmu

Prenajímateľ je nájomcom nehnuteľnosti, ale na základe zmluvy o nájme s vlastníkom **Slovenský plynárenský priemysel, a.s.**, Mlynské nivy 44/a, 825 11 Bratislava zo dňa 19.09.2017 má právo a súhlas prenajať danú nehnuteľnosť tretej osobe za účelom zriadenia zariadenia pre seniorov – stavby, ktorá je evidovaná v príslušnom katastrálnom operáte s nasledovným určením:

**stavba súpisné číslo 1089 postavená na pozemkoch C - KN parc. č. 1957/25 a 1957/26, popis stavby: plynoslužobňa, zapísaná v liste vlastníctva č. 1621, katastrálne územie Spišské Podhradie, obec Spišské Podhradie, okres Levoča (ďalej len „Stavba“).**

Stavba sa nachádza na adrese Komenského 1089/55, v Spišskom Podhradí.

- 1.1 Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania - nájmu Stavbu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou. Spolu so Stavbou je Nájomca oprávnený užívať aj príslušné pozemky, patriace k objektu a zapísané v katastrálnom operáte ako pozemky C – KN parcelné číslo 1957/8 a 1957/12, zapísané v liste vlastníctva č. 1621, katastrálne územie

Spišské Podhradie, mesto Spišské Podhradie, okres Levoča (ďalej spoločne len „Predmet nájmu“).

## Článok II. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania na administratívne a sociálne účely ako domov pre seniorov a s tým súvisiace prevádzkové účely v súlade so stavebným určením Predmetu nájmu, s ktorým sa Nájomca riadne a v celom rozsahu oboznámil z príslušnej stavebnej a projektovej dokumentácie. Nájomca sa riadne oboznámil s účelom užívania Stavby v zmysle platného kolaudačného rozhodnutia. (ďalej len „účel nájmu“)
- 2.2 Nájomca je oprávnený počas doby trvania nájmu vykonávať stavebné úpravy na Predmete nájmu za účelom zefektívnenia činnosti.

## Článok III. Výška nájomného, platobné a fakturačné podmienky

- 3.1 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na nájomnom za užívanie Predmetu nájmu vo výške 447,- EUR (slovom: štyristoštyridsaťsedem eur) bez DPH za 1 mesiac (ďalej len „Nájomné“). K Nájomnému podľa predchádzajúcej vety bude uplatnená DPH v zmysle právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné mesačne, na účet Prenajímateľa, bankovým prevodom. Nájomné bude Nájomca uhrádzať mesačne na základe faktúry, ktorú vystaví Prenajímateľ. Faktúra bude vystavená do 14. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý bezprostredne nasleduje po kalendárnom mesiaci, za ktorý sa Nájomné platí a je splatná do 14 dní od jej doručenia Nájomcovi.
- 3.3 Za deň splnenia peňažného záväzku Nájomcu sa považuje deň pripísania dlžnej sumy v prospech účtu Prenajímateľa. Ak deň splatnosti faktúry prípadne na deň pracovného pokoja, faktúra bude splatná v najbližší nasledujúci pracovný deň. Nájomca nie je v omeškaní s úhradou faktúry pokiaľ najneskôr v posledný deň jej splatnosti bola fakturovaná suma pripísaná v prospech účtu Prenajímateľa.
- 3.4 Ak nájom začne resp. skončí v priebehu príslušného kalendárneho mesiaca, bude Nájomné za tento mesiac fakturované v pomernej (aliquotnej) výške, zodpovedajúcej počtu dní trvania nájmu v tomto mesiaci.
- 3.5 Nájomné dohodnuté podľa bodu 3.2 tohto článku, platné k 31.12. príslušného kalendárneho roka, má Prenajímateľ právo upraviť o priemernú ročnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien, vyjadrenú percentuálnou výškou a zverejňovanú Štatistickým úradom SR v mesiaci január v nasledujúcom kalendárnom roku. Takto upravené Nájomné sa bude vzťahovať na obdobie 12. nasledujúcich mesiacov v príslušnom kalendárnom roku a Prenajímateľ ho Nájomcovi oznámi písomne do konca mesiaca v ktorom Štatistický úrad SR oficiálne uverejní mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok.
- 3.6 Úhrada záväzkov, ako i vystavenie faktúr podľa tejto zmluvy budú vykonané v mene euro.

- 3.7 V prípade omeškania so splnením peňažného záväzku je Prenajímateľ oprávnený Nájomcovi fakturovať úrok z omeškania vo výške 0,02% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania až do jeho splnenia. Úrok z omeškania nie je predmetom DPH.
- 3.8 Zmluvné strany vylučujú postúpenie pohľadávky/záväzku, ktoré vznikli na základe a/alebo v súvislosti s touto zmluvou na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.
- 3.9 Bankové poplatky Nájomcu znáša Nájomca, bankové poplatky Prenajímateľa znáša Prenajímateľ.

#### **Článok IV. Čas trvania nájmu a skončenie nájmu**

- 4.1 Čas trvania nájmu je dohodnutý Zmluvnými stranami na dobu neurčitú, doba nájmu začne plynúť od 20.09.2017.
- 4.2 Nájom dojednaný touto zmluvou zanikne na základe výpovede alebo dohodou zmluvných strán, tým nie sú dotknuté ostatné možnosti skončenia nájmu v zmysle platných právnych predpisov. Prenajímateľ aj Nájomca sú oprávnení túto zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 1 mesiac a táto sa počíta od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť daná písomne a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
- 4.3 Prenajímateľ má právo odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca poruší alebo nespĺní ktorúkoľvek povinnosť alebo zmluvné dojednanie podľa tejto Zmluvy s podmienkou, že Prenajímateľ Nájomcu na porušenie/nesplnenie povinnosti alebo zmluvného dojednania vopred písomne upozornil a v stanovenej lehote, ktorá je najmenej 7 kalendárnych dní, nedošlo k náprave. Odstúpenie od Zmluvy nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia Nájomcovi. Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vznikli do odstúpenia od Zmluvy zostávajú zachované.

#### **Článok V. Práva a povinnosti Zmluvných strán**

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné riadne a včas, spôsobom a v lehote dojednanej v tejto Zmluve.
- 5.2 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s touto Zmluvou a za podmienok dohodnutých touto Zmluvou.
- 5.3 Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa dôkladne a s náležitou odbornosťou oboznámil so stavom Predmetu nájmu a jeho súčasťami a príslušenstvom, vykonaním kompletnej a dôkladnej obhliadky priamo na mieste a tiež na základe projektovej a technickej dokumentácie Stavby, ktorú mu Prenajímateľ v celom rozsahu poskytol. Stav Predmetu nájmu je mu v celom rozsahu známy a bez akýchkoľvek výhrad s ním súhlasí. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s vekom Stavby a má vedomosť o miere jej opotrebovania a nevyhnutnosti vykonania rekonštrukčných prác. Nájomca sa oboznámil dôkladne a na odbornej úrovni s technickým stavom Stavby, jej vonkajšími aj vnútornými časťami, vrátane strechy, príslušných rozvodov, inžinierskych sietí a jej technickej vybavenosti. Nájomca si nevymieňuje žiadnu osobitnú vlastnosť, týkajúcu sa stavu Predmetu nájmu.
- 5.4 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda. V prípade, že škoda bola spôsobená Nájomcom alebo osobami, ktorým Nájomca umožnil prístup

- k Predmetu nájmu, škodu znáša Nájomca. Prenajímateľ je oprávnený nechať odstrániť vzniknutú škodu na náklady Nájomcu.
- 5.5 Nájomca nemôže prenajať danú nehnuteľnosť tretej osobe.
- 5.6 Nájomca sa zaväzuje počas doby trvania nájmu vykonávať všetku údržbu a všetky potrebné opravy na/v Predmete nájmu na svoje náklady a nie je oprávnený v tejto súvislosti žiadať akúkoľvek finančnú či nefinančnú kompenzáciu od Prenajímateľa. Údržbu Stavby ako aj prislúchajúcich pozemkov je Nájomca povinný vykonávať s odbornou starostlivosťou a vždy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi vrátane príslušných všeobecne záväzných nariadení, inak znáša škodu, ktorá porušením tejto povinnosti Prenajímateľovi vznikla.
- 5.7 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady a svoju zodpovednosť zdravotnú a hygienickú nezávadnosť všetkých miestností Stavby.
- 5.8 Nájomca ako prevádzkovateľ zodpovedá za plnenie povinností vyplývajúcich z platnej legislatívy ochrany životného prostredia a odpadového hospodárstva. Nájomca je pôvodcom odpadov vzniknutých z činností Nájomcu, vykonávaných v Predmete nájmu. Za škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi nevykonaním alebo nedostatočným vykonaním preventívnych opatrení a ďalších opatrení v oblasti ochrany životného prostredia, na ktoré je Nájomca povinný v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky, zodpovedá Nájomca. Ak bude Nájomca prevádzkovateľom zdroja znečisťovania ovzdušia, je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 137/2001 Z. z. o ovzduší v platnom znení a zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v platnom znení.
- 5.9 Nájomca si vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečí zber a odvoz odpadov, ktorých je pôvodcom a to v súlade s príslušným všeobecne záväzným nariadením mesta Spišské Podhradie (ďalej len „VZN“). Za škody vzniknuté Prenajímateľovi nedodržaním resp. zanedbaním VZN zo strany Nájomcu zodpovedá Nájomca.
- 5.10 Nájomca zodpovedá za vytváranie podmienok a dodržiavanie povinností, vyplývajúcich mu z platných právnych predpisov a ostatných predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“), ochrany pred požiarmi (ďalej len „OPP“), ochrany, podpory a rozvoja verejného zdravia a ochrany životného prostredia, ktorých plnenie neprislúcha z titulu vlastníctva Predmetu nájmu alebo tejto zmluvy Prenajímateľovi.
- 5.11 Nájomca je povinný v Predmete nájmu plniť v celom rozsahu všetky ustanovenia zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
- 5.12 Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi porušením všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR v oblasti BOZP, OPP a ochrany životného prostredia, nevykonaním resp. nedostatočným vykonaním preventívnych a ďalších opatrení na zaistenie BOZP, OPP a ochrany životného prostredia Nájomcom.
- 5.13 Nájomca je povinný konať tak, aby umožnil Prenajímateľovi a osobám, konajúcim v jeho mene plniť povinnosti na zaistenie BOZP, OPP a ochrany životného prostredia v zmysle legislatívnych požiadaviek a tejto zmluvy.
- 5.14 Nájomca je povinný umožniť vstup povereným zamestnancom Prenajímateľa do Predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, OPP a ďalších súvisiacich predpisov.
- 5.15 Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi nevyhnutnú súčinnosť, pomoc, potrebné podklady, doklady v oblasti BOZP, OPP a ochrany životného prostredia a s Prenajímateľom zabezpečovanými úlohami v oblasti BOZP, OPP a ochrany životného prostredia vo vzťahu k Predmetu nájmu.
- 5.16 Nájomca je povinný bezodkladne oboznámiť Prenajímateľa o požiari a o mimoriadnej udalosti súvisiacej s Predmetom nájmu. V tej súvislosti je povinný poskytovať potrebné doklady, súčinnosť a pomoc pri zisťovaní príčiny vzniku požiaru a inej mimoriadnej udalosti.

- 5.17 Nájomca je povinný odstraňovať nedostatky zistené Prenajímateľom v rámci výkonu jeho kontrolnej činnosti, o ktorých sa preukázateľne dozvedel a ktoré spôsobil svojou činnosťou alebo ktoré mu prináležia odstrániť z dôvodu užívania Predmetu nájmu.
- 5.18 Technické zariadenia a pracovné prostriedky umiestnené v Predmete nájmu resp. v objekte Prenajímateľa je Nájomca povinný používať iba spôsobom a na účel určený výrobcom resp. konštruktérom a v súlade s požiadavkami platných právnych predpisov a ostatných predpisov a oznamovať resp. odstraňovať zistené nedostatky určeným spôsobom v zmysle kompetencií resp. povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- 5.19 Nájomca zodpovedá za vypracúvanie, vedenie a udržiavanie v súlade so skutočným stavom tej dokumentácie OPP a technickej dokumentácie, ktorej vypracovanie a vedenie mu v zmysle všeobecne záväzných platných predpisov, tejto zmluvy a zápisnice o odovzdaní Predmetu nájmu prináleží. Prenajímateľ vedenú prevádzkovú dokumentáciu vo vzťahu k Predmetu nájmu odovzdá Nájomcovi, Prenajímateľ sa zaväzuje dňom prevzatia dokumentácie začať vykonávať všetky vyžadované povinnosti (revízie, kontroly a pod.) a dňom ukončenia Nájomnej zmluvy prevzatú dokumentáciu vrátane záznamov z vykonaných kontrol (správ z revízií, záznamov v denníkoch a pod.) odovzdať Prenajímateľovi.
- 5.20 Za škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi neplnením alebo nedostatočným plnením preventívnych opatrení a ďalších povinností, ktorých plnenie vyplýva Nájomcovi z platných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky na zaistenie BOZP, OPP a ochrany životného prostredia, alebo ustanovení tohto článku zmluvy, zodpovedá Nájomca.
- 5.21 V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný, pokiaľ sa Zmluvné strany výslovne nedohodnú inak, odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu najneskôr v posledný deň trvania nájmu v stave, zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude po skončení nájmu spísaná Zmluvnými stranami zápisnica. Akékoľvek užívanie Predmetu nájmu zo strany Nájomcu po skončení nájmu sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy a nemá za následok žiadne predĺženie nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa za žiadnych okolností nebude predlžovať, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- 5.22 Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku Nájomcu umiestnenom v Predmete nájmu.
- 5.23 Prenajímateľ nebude poskytovať Nájomcovi okrem nájmu žiadne služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
- 5.24 Dodávku energií do Predmetu nájmu je zabezpečené cez Prenajímateľa a budú postúpené Nájomcovi na úhradu. Spotreba energií v Predmete nájmu počas trvania nájmu až do jeho skončenia a odovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľovi, je výlučným nákladom Nájomcu.
- 5.25 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave minimálne v takom sa tento nachádza ku dňu podpísania tejto Zmluvy, alebo zhodnotený pri rekonštrukcii na zariadenie pre sociálne služby.
- 5.26 Prenajímateľ oboznámil Nájomcu s obsahom energetického certifikátu prenajímanej budovy - Stavby, v súlade so zákonom č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

## Článok VI.

### Stavebné úpravy a stavebné zmeny Predmetu nájmu

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje vykonávať všetky stavebné úpravy alebo stavebné zmeny Predmetu nájmu či akékoľvek jeho zhodnotenie (ďalej aj „**technické zhodnotenie**“) podľa tejto Zmluvy na svoje náklady, vo svojom mene a na svoju zodpovednosť. Technické zhodnotenie

Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať výlučne v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike. Nájomca sa zaväzuje vykonávať stavebné úpravy, opravy, príp. rekonštrukčné práce, na ktoré je potrebné ohlásenie príslušnému stavebnému úradu alebo vydanie stavebného povolenia výlučne vo svojom mene, na svoje náklady a písomného ohlásenia príslušnému stavebnému úradu alebo vydania stavebného povolenia, v prípade, ak tieto budú potrebné.

- 6.2 Táto Zmluva nahrádza súhlas Prenajímateľa ako vlastníka Stavby resp. dotknutých nehnuteľností (príľahlých pozemkov) v konaní, vedenom na príslušnom stavebnom úrade.
- 6.3 Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi písomný súhlas s vykonaním technického zhodnotenia Predmetu nájmu podľa podmienok upravených touto Zmluvou, Zmluvné strany sa dohodli, že výdavky na technické zhodnotenie Predmetu nájmu, uhradené Nájomcom odpisuje Nájomca.
- 6.4 Prenajímateľ a Nájomca sa výslovne dohodli, že Nájomca po skončení nájmu nebude mať žiadny nárok na akúkoľvek náhradu vynaložených nákladov na vykonané technické zhodnotenie Predmetu nájmu, nebude mať žiadny nárok na náhradu vynaložených nákladov na akékoľvek stavebné a iné činnosti, ktoré na/v Predmete nájmu (vrátane príľahlých pozemkov) vykonal a teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa takýmto spôsobom zvýšila hodnota Predmetu nájmu (vrátane príľahlých pozemkov).

#### **Článok VII. Doručovanie**

- 7.1 Ak nie je touto zmluvou dohodnuté inak, doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú podľa bodu 7.2 tohto článku, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, bezdôvodne odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej dvojtýždňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
- 7.2 Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídiel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane postupom podľa predchádzajúcej vety pred odosielaním písomnosti bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto zmluve.

#### **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

- 8.1 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každá zo Zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
- 8.2 Ak sa Zmluvné strany v tejto Zmluve výslovne nedohodli inak, možno Zmluvu meniť a dopĺňať iba formou písomného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami po ich vzájomnej dohode.
- 8.3 Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené touto Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a primerane aj ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti Zmluvy. V takom prípade sa Zmluvné strany zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenia tejto Zmluvy novými ustanoveniami, ktoré budú mať čo najbližší právny význam a účinok ako ustanovenie, ktoré má byť nahradené.
- 8.4 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami.

V Spišskom Podhradí dňa 20.09.2017

V Spišskom Podhradí dňa 20.09.2017

Prenajímateľ:



.....  
Primátor mesta, MVDr. Michal Kapusta

Nájomca:



Centrum sociálnych služieb  
"Johanka" n.o.   
Májová 715/26, 053 04 Spišské Podhradie  
cssjohanka@gmail.com +421 905 676 584  
IČO: 51011589

-1-

Handwritten notes or scribbles in the lower-left quadrant of the page.