

Nájomná zmluva

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Trnavský samosprávny kraj
so sídlom: Starohájska 10, 917 01 Trnava
v zastúpení: Ing. Tibor Mikuš, PhD. – predseda
IČO: 37 836 901
DIČ: 2021628367
Bankové spojenie: VÚB banka, a.s.
Číslo účtu: 2976025153/0200

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Čistý deň
so sídlom: Hody 1228, 924 01 Galanta
právna forma: nezisková organizácia
IČO: 36 084 158
v zastúpení: Mgr. Peter Tománek
zapísaný: Krajský úrad Trnava, č.registrácie: VVS/NO-5/2000

(ďalej len „nájomca“)

(spolu ďalej tiež „zmluvné strany“)

uzatvorili v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme (ďalej len „zmluva“).

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Dňa 11.10.2013 bola Trnavským samosprávnym krajom vyhlásená obchodná verejná súťaž na prenájom nehnuteľností vo vlastníctve TTSK:
 - zapísaných na LV č. 218, katastrálne územie Hody:
 - liečebný pavilón, súp. číslo 1228, na parcele číslo 2
 - zapísaných na LV č. 3408, katastrálne územie Hody:
 - parc. č. 1/2, zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 1169 m²
 - parc. č. 2, zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 299 m²
2. Dňa 30.10.2013 bol predsedom Trnavského samosprávneho kraja schválený prenájom na nehnuteľnosti špecifikovaných v čl.I bod 1 nájomcovi.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľností:
 - zapísaných na LV č. 218, katastrálne územie Hody:
 - liečebný pavilón, súp.číslo 1228, na parcele číslo 2
 - zapísaných na LV č. 3408, katastrálne územie Hody:
 - parc.č. 1/2, zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 1169 m²
 - parc.č. 2, zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 299 m²

(ďalej len „predmet nájmu“)

2. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania predmet nájmu k dohodnutému účelu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu a užívať ho riadne, v súlade s účelom a podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
3. Predmet nájmu je bez vnútorného vybavenia.
4. Prenajímateľ dáva súhlas nájomcovi zriadiť na vlastné náklady bezpečnostný systém k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy užívať za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb – starostlivosť o drogovú závislosť v oblasti resocializácie do spoločnosti.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu 10 rokov, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi ku dňu začatia nájmu podľa bodu 1 tohto článku na základe preberacieho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami. Za prenajímateľa je oprávnený odovzdať nájomcovi predmet nájmu vrátane podpísania preberacieho protokolu poverený zamestnanec TTSK.

Článok V. Nájomné

1. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy bolo medzi zmluvnými stranami stanovené na základe ponuky predloženej nájomcom v obchodnej verejnej súťaži vo výške 430,86 €/mesiac (slovom štyristotridsať eur osemdesiatšesť centov) vrátane DPH. V uvedenej sume nájomného nie sú zahrnuté náklady na daň z nehnuteľnosti a služby spojené s užívaním nehnuteľností (dodávka el. energie, plyn, TUV, vodné, stočné, odvoz smetí, poistenia, atď).
2. Úhrady za služby spojené s užívaním nehnuteľností (spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, TUV, vodné, stočné, odvoz komunálneho odpadu, poistenie, deratizáciu, náklady na revízie a odborné prehliadky hasiacich prístrojov, elektrických zariadení, bleskozvodov, tlakových a zdvíhacích zariadení, atď. si uhrádza nájomca **sám vo svojom mene a na svoje náklady priamo** jednotlivým dodávateľom.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že Nájomca ako doterajší nájomca predmetných nehnuteľností má služby a odber energií už nahlásený u jednotlivých dodávateľov a v týchto vzťahoch bude pokračovať v zmysle bodu 2 tohto článku.
4. Daň z nehnuteľnosti uhrádza prenajímateľ. Tieto úhrady budú prenajímateľovi refundované zo strany nájomcu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v súlade s časom a výškou zrealizovanej platby prenajímateľa s 30-dňovou lehotou splatnosti. Za omeškanie úhrady faktúry za poistenie a daň z nehnuteľnosti má prenajímateľ právo vyžadovať od nájomcu úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov.
5. Nájomca sa zaväzuje ku dňu podpisu nájomnej zmluvy zložiť na účet prenajímateľa kauciu vo výške 3 (slovom troch) mesačných úhrad nájomného. Táto kaucia bude zachovaná po celú dobu platnosti tejto zmluvy a bude vyúčtovaná a vrátená až po skončení zmluvného

vzťahu pri protokolárnom odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, pričom prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť kauciu na úhradu eventuálnych škôd, časti škôd (ak presahujú výšku kaucie) bez obmedzenia práva dožadovať sa plnej náhrady vzniknutých škôd, neuhradeného nájomného, či iných záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi.

Článok VI.

Spôsob úhrady nájomného

1. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške stanovenej v Čl. V. v mesačných splátkach na základe tejto zmluvy, najneskôr do 14 dní od vystavenia faktúry prenajímateľom. Faktúry budú vystavované prenajímateľom mesačne, najneskôr k 5. dňu príslušného mesiaca. Nájomca bude uhrádzať nájomné bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. Za omeškanie úhrady nájomného má prenajímateľ právo vyžadovať od nájomcu úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude každoročne upravené o mieru inflácie, meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Takto zmenená výška nájomného bude matematicky zaokrúhlená na dve desatinné miesta a platná vždy od nasledujúceho mesiaca po oficiálnom zverejnení miery inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v súlade s čl. IV v stave spôsobilom na jeho užívanie. So stavom nehnuteľnosti bol nájomca oboznámený pred uzavretím tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom a tak, aby svojou činnosťou predchádzal vzniku možných škôd.
3. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga nájomcu na objektoch, ktoré sú predmetom nájmu, a to v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
4. Nájomca znáša náklady na údržbu a opravy predmetu nájmu, ktoré nemajú charakter technického zhodnotenia, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať vonkajšie priestory areálu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza (v rozsahu ohraničenom terajším oplotením), vrátane nákladov na údržbu.
6. Nájomca je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy, ktoré majú charakter technického zhodnotenia, **len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe osobitnej dohody s prenajímateľom**, v ktorej bude zadaný rozsah a podmienky realizácie technického zhodnotenia a jeho majetkovoprávne vysporiadanie, v súlade s podmienkami nájmu a záujmami prenajímateľa.
7. Ak nájomca bude chcieť vynaložiť investície formou technického zhodnotenia predmetu nájmu s cieľom jeho zveľadenia, skvalitnenia, modernizácie a prispôbena dohodnutému účelu nájmu, **požiada o súhlas vlastníka nehnuteľnosti, t.j. Trnavský samosprávny kraj**. Návrh nájomcu bude posudzovaný zo strany TTSK s ohľadom na budúce záujmy TTSK pri nakladaní s týmto objektom.
8. V prípade, ak je to potrebné, je nájomca povinný zabezpečiť si pri stavebných úpravách na predmete nájmu povolenie príslušných úradov, resp. pri drobných stavbách splniť si ohlasovaciu povinnosť drobnej stavby.

9. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu.
10. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
11. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať vypratý predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu ukončenia nájmu, v stave zodpovedajúcom technickému zhodnoteniu, vykonaným opravám a primeranému opotrebeniu, a to na základe písomného protokolu podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi vypratý predmet nájmu do 15 dní od skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
12. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu plniť a zabezpečovať povinnosti a úlohy, ktoré vyplývajú zo zákona č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa osobitných predpisov pre bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci.
Nájomca v prenajatých priestoroch zodpovedá na vlastné náklady za stav bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a zaväzuje sa zabezpečovať predpísané skúšky, odb. prehliadky (revízie) v plnom rozsahu, podľa platných právnych predpisov a technických noriem, v objekte a na tech. zariadeniach v zmysle zákona č.124/2006 Z.z. o BOZP a vyhlášky MPSVAR SR č.508/2009 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými, plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.
13. Nájomca bude plniť povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúcimi z § 4 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov vo vzťahu k svojim zamestnancom a prenajatým priestorom :
 - vedenie dokumentácie ochrany pred požiarmi podľa § 24 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
 - bude vykonávať pravidelné revízie prenosných hasiacich prístrojov a hydrantov v prenajatých priestoroch.
14. Nájomca sa zaväzuje umožniť kontrolným orgánom (Inšpektorát práce, Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, ...) vykonať kontrolu.
15. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch a vo vonkajšom areáli, ktorý je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám. Prenajímateľ nezodpovedá ani za prípadnú škodu vzniknutú tretím osobám v predmete nájmu, v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a vo vonkajšom areáli, za ktoré počas doby nájmu v plnej miere zodpovedá nájomca, vrátane zodpovednosti za bezpečnosť a ochranu zdravia osôb nachádzajúcich sa v týchto priestoroch.
16. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom dojednaný na dobu určitú podľa tejto zmluvy sa končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - a) na základe vzájomnej dohody zmluvných strán
 - b) odstúpením od zmluvy v zmysle právnych predpisov a podľa bodu 3 tohto článku

- c) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť dňom doručenia výpovede nájomcovi
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak
- a) nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy,
 - b) nájomca je v omeškaní s platením nájomného o viac ako jeden mesiac alebo
 - c) v dôsledku užívania predmetu nájmu nájomcom vzniká na predmete nájmu škoda, ktorú nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa v primeranej lehote neodstráni.
- Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi.
4. Do ukončenia nájmu je nájomca povinný platiť nájomné. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ právo použiť kauciu podľa čl. V bod 5 tejto zmluvy.
5. Pri udalostiach z vyššej moci, v dôsledku živelných pohrôm, počas nepokojov alebo v prípade krízovej situácie, môže zmluvná strana plnenie predmetu tejto zmluvy prerušiť alebo pozmeniť, pričom je povinná vykonať také minimálne a dočasné opatrenia, aby týmto prerušením alebo pozmenením nebola spôsobená škoda zmluvným stranám.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu Zmluvu podpisujú.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dvoch rovnopisoch.

V Trnave, dňa 20.11.2013

v.r.

.....
nájomca

v.r.

.....
prenajímateľ