

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Mesto Senica**

sídlo: 905 25 Senica, Štefánikova 1408/56
štatutárny orgán: Ing. Mgr. Martin Džáčovský, primátor
IČO : 00309974
DIČ : 2021039845
číslo účtu (IBAN): SK78 5600 0000 0092 0051 6002
právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok
Slovenskej republiky v zmysle zákona č. 369/1990 Z.
o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

2. Nájomca: **Domov sociálnych služieb a zariadenie pre seniorov SENICA**

sídlo: 905 01 Senica, Štefánikova 1377/77
štatutárny orgán: JUDr. Zita Rišková, riaditeľka
IČO: 34000992
DIČ: 2021044806
číslo účtu (IBAN): IBAN: SK06 8180 0000 0070 0049 1622
(ďalej len ako „nájomca“ a spolu s prenajímateľom aj ako „zmluvné strany“)

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako výlučný vlastník budovy evidovanej Okresným úradom Senica, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 3353 v katastrálnom území Senica, obec Senica, okres Senica, súpisné číslo 1377, druh stavby: penzión dôchodcov o celkovej podlahovej ploche 5383,80 m² nachádzajúcej sa na Štefánikovej ulici v Senici na parcele, registra „C“ č. 152/21 o celkovej výmere 1845 m² (ďalej len ako „predmet zmluvy“ alebo „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje prenechať do užívania nájomcovi predmet nájmu uvedený v ods. 1 tohto článku. za nájomné uvedené v čl. VI. tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje predmet zmluvy užívať na dohodnutý účel a platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
3. Na základe Uznesenia Zastupiteľstva Trnavského samosprávneho kraja č. 330/2024/1 zo dňa 11.12.2024 bol schválený nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Senica a na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Senici č. 14/2024/457 zo dňa 12.12.2024 bol schválený spôsob prenechania predmetu nájmu do užívania ako nájom z dôvodu osobitného osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods.2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktorý je schválený v článku 13 ods. (1) písm. c) v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senica ako nájom majetku, ktorý bude využívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, najmä v oblasti sociálnej, zdravotnej, kultúrnej, výchovno-vzdelávacej, športovej alebo komunitnej.

Článok III.

Účel a spôsob užívania predmetu nájmu

1. Nájomca, ktorý je zariadením sociálnych služieb v zriaďovateľskej pôsobnosti Trnavského samosprávneho kraja, je oprávnený predmet zmluvy užívať za účelom poskytovania sociálnych služieb v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady na spotrebu elektrickej energie, vody, stočné, dodávku tepla a prípadne ďalšie služby na základe zmlúv, ktoré uzatvoril s dodávateľmi jednotlivých médií.
3. Nájomca uhrádza náklady za odvoz odpadu. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek nakladanie, likvidáciu ani recykláciu s odpadom, ktorý vyprodukuje nájomca alebo iné osoby počas doby nájmu v predmete nájmu.

Článok IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca vyhlasuje, že mu je predmet zmluvy známy, a to ako po stránke technickej, tak aj právnej. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu zmluvy zodpovedá jeho zámerom. Skutočnosť pomerov nájomcu vyplýva zo skutočnosti, že predmet nájmu bol pred uzavretím tejto zmluvy v dlhodobom užívaní nájomcu.
2. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga nájomcu na predmete nájmu, a to v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
3. Nájomca znáša náklady na bežnú údržbu, opravy účelovej povahy, opravy predmetu nájmu, ktoré nemajú charakter technického zhodnotenia, náklady na obvyklé užívacie práce ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu.
4. Každé technické zhodnotenie predmetu nájmu, môže nájomca realizovať jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade ak dôjde k technickému zhodnoteniu na predmete nájmu počas trvania tejto zmluvy, nájomca bezodkladne zaradí technické zhodnotenie do svojej účtovnej evidencie a bude ho počas tejto doby odpočítavať v zmysle právnych predpisov.
5. V prípade ukončenia tejto zmluvy (uplynutím dohodnutej doby i predčasne) sa zmluvné strany vo vzťahu k zrealizovanému technickému zhodnoteniu v súlade s ods.4 tohto čl. dohodli nasledovne:
 - a) technické zhodnotenie, ktoré bolo riadne ukončené ostáva ako súčasť predmetu nájmu vo vlastníctve prenajímateľa (ako vlastníka predmetu nájmu). Nájomca toto prenecháva prenajímateľovi za odplatu vo výške zostatkovej ceny technického zhodnotenia ku dňu ukončenia nájmu,
 - b) technické zhodnotenie, ktoré nebolo riadne ukončené sa nájomca zaväzuje ku dňu ukončenia nájmu odstrániť z predmetu nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nezhodnú inak.
6. Technické zhodnotenie podľa písm. a) tohto ods. 5 odovzdá nájomca prenajímateľovi na základe preberacieho protokolu podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
7. Ak by nájomca nemal predchádzajúci písomný súhlas od prenajímateľa na technické zhodnotenie predmetu nájmu, tak v prípade ukončenia tejto zmluvy ostáva technické zhodnotenie súčasťou predmetu nájmu vo vlastníctve prenajímateľa bez nároku na vyplatenie zostatkovej ceny nájomcovi.
8. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet zmluvy výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet a účel nájmu, nie v rozpore s dobrými mravmi.
9. Nájomca sa ďalej zaväzuje na svoje náklady po celú dobu nájmu mať uzatvorenú poisťovňu zmluvu, ktorá bude pokrývať nasledovné riziká: poistenie zodpovednosti nájomcu za škody

- vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu) a existenciu takejto poisťovnej zmluvy prenajímateľovi preukázať na základe jeho výzvy. V prípade, ak nájomca nebude mať uzatvorenú poisťovnú zmluvu podľa predchádzajúcej vety, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, pričom prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy z tohto dôvodu.
10. V prípade poškodenia predmetu nájmu alebo jeho príslušenstva je nájomca povinný vzniknutú škodu uhradiť v plnom rozsahu.
 11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel podľa čl. III. od. 1 tejto zmluvy.
 12. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov týkajúcich sa požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany majetku a zdravia ľudí v nehnuteľnosti.
 13. Nájomca zodpovedá za revízie všetkých zariadení, ktoré súvisia s predmetom nájmu, za tie znáša aj náklady.
 14. Nájomca je povinný zasielať prenajímateľovi kópie revíznych správ podľa predchádzajúcej vety do 15 dní od ich obdržaní. Nájomca každoročne zašle prenajímateľovi aktualizovaný plán údržby a investícií vždy do konca septembra aktuálneho roku.
 15. S prihliadnutím na skutočnosť, že nájomca má záujem v predmete nájmu prevádzkovať zariadenie sociálnych služieb, zaväzuje sa v súvislosti s tým vybaviť si všetky povolenia k tomu potrebné vo vlastnom mene, k čomu dáva prenajímateľ ako vlastník priestorov svoj výslovný súhlas.
 16. Nájomca nesmie predmet nájmu, alebo jeho časti, dať bez písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu ďalšej osobe. Porušenie povinnosti nájomcu podľa predchádzajúcej vety sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, pričom prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy z tohto dôvodu.
 17. Ku dňu ukončenia prenájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok V.

Doba trvania a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** – na 10 rokov, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom dojednaný na dobu určitú podľa tejto zmluvy sa končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
3. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b) na základe vzájomnej dohody zmluvných strán,
 - c) výpoveďou zmluvy.
4. V prípade výpovede sa nájomný vzťah skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je 12 mesiacov a začne plynúť v prvý deň mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany si vyhradzujú právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak jedna zo zmluvných strán poruší povinnosti najmä vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpeniu od zmluvy musí predchádzať písomné upozornenie na porušenie povinností. Ak zmluvná strana nespĺní povinnosť, ktorú porušuje v lehote 15 dní od doručenia písomného oznámenia alebo v inej vzájomne dohodnutej lehote, má druhá zmluvná strana právo odstúpiť od zmluvy. Doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy zmluvný vzťah zaniká.

Článok VI.

Nájomné, jeho splatnosť a spôsob jeho platenia

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá na **94 680 € ročne**, slovom deväťdesiatštyritisícšesťstoosemdesiat eur ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje nájomné prenajímateľovi uhrádzať v mesačných čiastkach v sume **7 890 €**, slovom sedemtisícosemstodeväťdesiat eur, ktoré sú splatné vždy k 25. dňu prísľušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol platby je 1710222082.
3. Za omeškanie úhrady nájomného má prenajímateľ právo vyžadovať od nájomcu úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne prehodnotiť a upraviť výšku dohodnutého nájomného o mieru inflácie, meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Eurostatom. V prípade uplatnenia tejto zmeny sa výška dohodnutého nájomného v danom roku navýši o výšku miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Eurostatom dosiahnutej za predchádzajúci kalendárny rok oproti roku, ktorý mu predchádzal, a to tak, že bude matematicky zaokrúhlená na dve desatinné miesta smerom nahor a platná vždy od začiatku nasledujúceho roka po oficiálnom zverejnení miery inflácie Eurostatom. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného aj v prípade zmeny právneho predpisu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že finančné prostriedky, o ktoré bude v súlade s ods. 4 tohto čl. tejto zmluvy navýšené ročné nájomné uvedené v ods. 1 tohto čl. tejto zmluvy použije v danom roku výlučne na investíciu v prospech predmet nájmu a jeho okolia, pričom za týmto účelom sa investíciou rozumie technické zhodnotenie, opravy predmetu nájmu a jeho okolia a nákup hnutel'ných vecí v prospech predmet nájmu a jeho okolia.
6. Prenajímateľ je oprávnený uskutočniť konkrétnu investíciu len na podklade predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje za účelom preukázania vynaloženia investície v prospech predmetu nájmu a jeho okolia zaslať nájomcovi účtovné doklady, a to do 30 dní po zrealizovaní investície, najneskôr však do 31. decembra daného roka.
8. V prípade, že prenajímateľ neuskutoční investíciu v súlade s týmto čl. tejto zmluvy alebo ju neuskutoční vôbec, je povinný vrátiť nájomcovi finančné prostriedky, o ktoré bolo ročné nájomné uvedené v ods. 1 tohto čl. tejto zmluvy navýšené v danom roku o infláciu podľa ods. 4 tohto čl. tejto zmluvy, a to do 31. januára nasledujúceho roka.

Článok VII.

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ má v budove, súpisné č. 1377 vyčlenený pre svoje potreby byt náhlejšieho užívania vo výmere 54,17 m², v ktorom odber elektrickej energie uhrádza na základe zmluvy, ktorú uzavrel s dodávateľom elektrickej energie a dodávku tepla, vody a stočné uhrádza nájomcovi podľa pomeru podlahovej plochy bytu k podlahovej ploche celej budovy raz ročne za kalendárny rok faktúrou, ktorú nájomca vystaví po uplynutí kalendárneho roka a po obdržaní vyúčtovacích faktúr za jednotlivé médiá od ich dodávateľov.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomne formou číslovaného dodatku k tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa adresy na doručovanie, zmenu účtovných alebo daňových údajov najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.
3. Pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia adresa uvedená v hlavičke tejto zmluvy, alebo adresa oznámená podľa bodu 2 tohto článku. Zmluvné strany berú na vedomie, že písomnosť sa bude považovať za doručeníu aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou ako písomnosť neprevzatá, a to z akéhokoľvek dôvodu, pričom v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa zmluvná strana o tejto skutočnosti nedozvie. V prípade, že zmluvná strana bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.
4. Za písomnú komunikáciu sa považuje aj e-mailová komunikácia. Ohľadom doručovania sa zmluvné strany dohodli, že písomnosti určené druhej zmluvnej strane je možné so všetkými účinkami doručenia doručiť e-mailovou správou na e-mailový kontakt uvedený v hlavičke s potvrdením o doručení. Doručenie má v takom prípade účinky ku dňu notifikácie o doručení e-mailovej správy druhej zmluvnej strane.
5. Právne vzťahy, ktoré nie sú priamo upravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 exempláre.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že táto zmluva je určitá a zrozumiteľná, uzavierajú ju slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a sú oprávnené s predmetom zmluvy voľne nakladať, na znak čoho túto zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Senici 27.12.2024

/Prenajímateľ:

Mesto Senica
Ing. Mgr. Martin Džáčovský
primátor

V Senici 27.12.2024

Nájomca:

Domov sociálnych služieb a zariadenie
pre seniorov SENICA
JUDr. Zita Rišková
riaditeľka

Predmet zmluvy: Nájomná zmluva na oprávnenie užívania budovy za účelom poskytovania sociálnych služieb

Finančná operácia alebo jej časť (§ 6 ods. 4 zákona č.357/2015 Z.z.)	Vyjadrenie			dátum/podpis
	zamestnanca	dátum/podpis	vedúceho zamestnanca	
je – nie je * v súlade s rozpočtom na rok <u>2025</u>	je – nie je * možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, v nej pokračovať	27.12.2024	je – nie je * možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, v nej pokračovať	27.12.2024
	Meno a priezvisko Bc. Aneta Maca		Meno a priezvisko JUDr. Zita Rišková	
je – nie je * v súlade s osobitnými predpismi alebo s medzinárodnými zmluvami, ktorými je SR viazaná a na základe ktorých sa SR poskytujú	je – nie je * možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, v nej pokračovať	27.12.2024	je – nie je * možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, v nej pokračovať	27.12.2024
	Meno a priezvisko Zuzana Marónková		Meno a priezvisko JUDr. Zita Rišková	
je – nie je * v súlade s uzatvorenými zmluvami	je – nie je * možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, v nej pokračovať		je – nie je * možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, v nej pokračovať	
	Meno a priezvisko		Meno a priezvisko	
je – nie je * v súlade s rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov	je – nie je * možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, v nej pokračovať		je – nie je * možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, v nej pokračovať	
	Meno a priezvisko		Meno a priezvisko	
je – nie je * v súlade s vnútornými predpismi	je – nie je * možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, v nej pokračovať	27.12.2024	je – nie je * možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, v nej pokračovať	27.12.2024
	Meno a priezvisko Viera Janotková		Meno a priezvisko JUDr. Zita Rišková	
je – nie je * v súlade s inými podmienkami poskytnutia verejných financií neuvedenými v písmenách a) až f)	je – nie je * možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, v nej pokračovať		je – nie je * možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, v nej pokračovať	
	Meno a priezvisko		Meno a priezvisko	

* nehodiace sa škrtnite

Verejné obstarávanie sa vykonalo v súlade so zákonom č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a internou smernicou pre VO.

27.12.2024

Dátum Podpis