

NÁJOMNÁ ZMLUVA**č. 241812017****uzatvorená podľa § 659 a nasl. Občianskeho zákonníka**

Prenajímateľ : Mesto Krupina
Sídlo: Svätotrojičné námestie 4/4, 963 01 Krupina
V zastúpení: Ing. Radoslav Vazan, primátor mesta
IČO: 00320056
DIČ: 2021152540
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Krupina
IBAN: SK24 0200 0000 0000 2002 0412
(ďalej len „prenajímateľ“)
a

Nájomca: SVETLO Krupina, n.o.
Sídlo: 29. augusta 630/25, 963 01 Krupina
V zastúpení: Mgr. Lenka Ližbetinová, riaditeľka
IČO: 50772155
DIČ: 2120469978
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Krupina
IBAN: SK29 0200 0000 0037 9783 3053
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“):

Preambula

1. Prenajímateľ je samostatný územný samosprávny a správny celok SR, je právnickou osobou, ktorej základnou úlohou pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov. Samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami. Je tiež subjektom práva, ktorými má plnú spôsobilosť na právne úkony. Prenajímateľ ďalej vyhlasuje, že osoby, ktoré konajú v jeho mene, majú na takéto konanie plnú spôsobilosť a oprávnenie.
2. Nájomca je právnická osoba založená podľa platného právneho poriadku SR, najmä zákona č. 213/1997 Z.z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby, v znení neskorších právnych predpisov. Podľa právneho poriadku je tiež subjektom práva, ktorý má spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu. Nájomca prehlasuje, že je držiteľom oprávnenia na poskytovanie verejnoprospešných služieb v oblasti sociálnej pomoci v zmysle zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších právnych predpisov. Nájomca prehlasuje, že osoby, ktoré za neho konajú, majú na takéto konanie plnú spôsobilosť a oprávnenie.

Článok 1**Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve hnutel'ný a nehnuteľný majetok vo vlastníctve prenajímateľa, za účelom prevádzkovania verejnoprospešných služieb v oblasti sociálnej pomoci podľa zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách, v znení neskorších právnych predpisov a to najmä za účelom poskytovania sociálnej pomoci formou poskytovania sociálnych služieb a to:

- poskytovanie sociálnych služieb na riešenie nepriaznivej sociálnej služby v zariadení pre fyzické osoby, ktoré sú odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek, t.j. zariadenie pre seniorov,
 - prepravná služba,
 - odľahčovacia služba.
2. Predmet nájmu bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Krupine, č. 268/2017-MsZ zo dňa 10.11.2017 a uznesením č. 316/2017-MsZ zo dňa 13.12.2017, pre účel ako je uvedené vyššie a **na dobu neurčitú**.
 3. Predmetom nájmu je nehnuteľný majetok mesta Krupina, nachádzajúci sa v katastrálnom území Krupina. Jedná sa o nebytové priestory nachádzajúce sa v budove súp.č. 630/25 na CKN parc.č. 1527/1, ul. 29. augusta, na treťom nadzemnom podlaží s využiteľnou plochou 792 m². Budova nemocnice súp.č. 630/25 je vedená v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Krupine, odbor katastrálny, na LV č. 122, k.ú. Krupina.
 4. Predmet nájmu tvoriace nebytové priestory pozostávajú z chodieb, 19 izieb klientov, jedálne, výdajne stravy, kancelárie, sesterskej izby, dennej miestnosti, spoločenskej miestnosti, dvoch čistiacich miestností, skladu, sociálnych priestorov, obslužných priestorov, vrátane hnutel'ného majetku tvoriaceho zariadenie a inventár uvedených nebytových priestorov, vid'. Prílohy č. 1 a 2.
 5. Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory budovy súpisné č. 630 spoločne s ďalšími nájomcami a užívateľmi nebytových priestorov v rozsahu potrebnom k výkonu činnosti nájomcu v súlade s platnou Osobitnou dohodou o poskytovaní služieb medzi Nemocnicou Zvolen a.s. a nájomcom.
 6. Spoločnými priestormi a zariadeniami nachádzajúcimi sa v budove nemocnice sa rozumejú: vstupná hala, vrátnica, chodba, spojovacia chodba so vstupnou halou, schodište, spoločné toalety na prízemí, lôžkový výťah (typ TLV 500 AC1, výr. č. 416646523). Okrem spoločných priestorov je nájomca oprávnený užívať vstup a vjazd do areálu nemocnice.
 7. Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu zmluvy, a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
 8. Prenajímateľ a nájomca si predmet nájmu odovzdali a prebrali pri uzatváraní predchádzajúcej Zmluve o výpožičke č. 120802017, od ktorej uzavretia sa predmet nájmu nemení a tak ako ho doteraz užívali v zmysle danej zmluvy, v takom rozsahu ho budú užívať aj v zmysle tejto nájomnej zmluvy, pričom boli predložené poisťné zmluvy týkajúce sa hnutel'ného a nehnuteľného majetku, tvoriaceho predmet zmluvy.

Článok 2

Účel a doba nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu na účel prevádzkovania verejnoprospešných služieb v oblasti sociálnej pomoci podľa zákona č. 448/2008 Z.z. v platnom znení a to najmä za účelom poskytovania sociálnej pomoci formou poskytovania sociálnych služieb a to:
 - poskytovanie sociálnych služieb na riešenie nepriaznivej sociálnej služby v zariadení pre fyzické osoby, ktoré sú odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek, t.j. zariadenie pre seniorov,
 - prepravná služba,
 - odľahčovacia služba.
2. Zmluva sa uzatvára od 1.1.2018, na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpoveď musí byť doručená v písomnej forme a výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.

Článok 3

Nájomné a podmienky úhrad nákladov za služby

1. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné vo výške 1250,- Eur/rok za celý predmet nájmu, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom štvrťročne vopred vo výške 312,50 Eur za obdobie štvrťročného nájmu, splatnej najneskôr do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Nájomné za rok 2018 sa dojednáva v uvedenej výške bez ohľadu na účinnosť zmluvy.
2. Výška nájomného je stanovená na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva Mesta Krupina č. 316/2017 – MsZ zo dňa 13.12.2017.
3. Nájomca je povinný spolu s nájomným uhrádzať náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu nájmu, a to podľa skutočných nákladov prepočítaných na dobu a výmeru užívania predmetu nájmu. Jedná sa o náklady na:
 - spotrebu elektrickej energie,
 - spotrebu vody,
 - dodávku tepla
 - revízne správy na elektroinštaláciu, a pod.
4. Nemocnica Zvolen a.s., Kuzmányho nábrežie 28, Zvolen, IČO: 45594929, je subjektom zabezpečujúcim do všetkých nebytových priestorov dodávku energií a médií na základe zmluvných vzťahov uzatvorených vo svojom mene a na vlastný účet. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca Nemocnica Zvolen a.s. povinný novým nájomcom a užívateľom poskytovať resp. zabezpečovať dodávku energií a médií, podľa osobitnej dohody o poskytovaní služieb (vrátane dodávky médií) a o spôsobe ich rozúčtovania.
5. Skutočné náklady za služby podľa ods. 3. tohto článku zmluvy Nemocnica Zvolen a.s., vyúčtuje nájomcovi vyúčtovacou faktúrou po ukončení kalendárneho roka následne po konečnom zúčtovaní prenajímateľa s jeho dodávateľmi.
6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady na užívanie spoločných priestorov Nemocnici Zvolen a.s., v zmysle platnej Osobitnej dohody o poskytovaní služieb (vrátanie dodávky médií) a o spôsobe ich rozúčtovania.
7. V prípade, že sa nájomca dostane s platením nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu do omeškania, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
8. Nájomca je povinný v súvislosti s užívaním predmetu nájmu na účely poskytovania a zabezpečovania služieb na účel ktorých sa predmet nájmu užíva hradiť všetky ostatné služby spojené s užívaním predmetu nájmu, napr. vývoz odpadu, telekomunikačné a internetové služby, atď.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu, uvedený v Čl. I ods. 3 a 4 tejto zmluvy je ku dňu podpísania tejto zmluvy jeho výlučným vlastníctvom a je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca prehlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že predmet nájmu je spôsobilý na riadne užívanie a že ho do užívania preberá bez výhrad. Zároveň sa zaväzuje užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s pokynmi, smernicami a pravidlami prenajímateľa pre prevádzku budovy, s protipožiarnymi a bezpečnostnými opatreniami a tieto sa zaväzuje dodržiavať.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať riadne, chrániť pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy

a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami a tretími osobami, ktorí sa budú v predmete nájmu nachádzať.

5. Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečovať úlohy v oblasti BOZP podľa aktuálnych platných legislatívnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje poistiť ním vnesený majetok do priestorov predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný v predmete nájmu na účely predchádzania vzniku požiarov a ich účinnému zdolávaniu zabezpečovať v rámci ochrany pred požiarom povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov a aktuálnych predpisov, v opačnom prípade zodpovedá za náhradu škody prenajímateľovi v celom rozsahu.
7. Prenajímateľ je oprávnený v dohodnutom termíne vstupovať do objektu predmetu nájmu za účelom ich kontroly ako aj kontroly užívania predmetu nájmu nájomcom. Nájomca je povinný umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa v sprievode zamestnanca nájomcu vykonávať kontrolu technického stavu predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať každoročnú inventarizáciu majetku v predmete nájmu, nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať túto inventarizáciu a poskytnúť mu pri tom súčinnosť.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu poistiť, pričom zabezpečuje poistenie predmetu nájmu, najmä proti požiaru, živlom, vandalizmu, krádeži. O rozsahu poistenia predmetu nájmu rozhoduje prenajímateľ.
9. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu počas trvania doby nájmu. Nájomca je povinný prenajímateľovi predložiť do 30 dní po podpísaní tejto zmluvy, a každoročne počas platnosti tejto zmluvy pri inventarizácii majetku, platnú poistnú zmluvu zodpovedajúcu za škodu spôsobenú prevádzkou v predmete nájmu, v opačnom prípade sa nesplnenie tejto povinnosti považuje za podstatné porušenie zmluvy.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonávanie bežnej údržby a opráv na hnutelnom a nehnuteľnom majetku. Nájomca je povinný odstrániť závady, ktoré spôsobil poškodením predmetu nájmu, resp. ak to nie je možné, nahradiť vzniknutú škodu, ktorej výška sa určí dohodou zmluvných strán alebo posudkom súdneho znalca.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv mimo rámca bežných a drobných opráv, po ich zistení, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Tieto opravy sa budú zabezpečovať na základe osobitných dohôd zmluvných strán. Povinnosti prenajímateľa a nájomcu vyplývajúce z občianskoprávných predpisov a z ustanovení tejto zmluvy zostávajú zachované. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv väčšieho rozsahu, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere nehnuteľnosť. Bežnou údržbou sa nerozumie modernizácia nehnuteľností, ktorú si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.
12. Nájomca je oprávnený predmet nájmu na svoje náklady v nevyhnutnom rozsahu upraviť tak, aby mohol byť optimálne využívaný pre užívanie dohodnuté podľa článku II. tejto zmluvy. Najmä je nájomca oprávnený na svoje náklady zriadiť vlastnú sieť telefónnych liniek, počítačovú sieť a bezpečnostné zariadenia, inštalovať potrebnú technológiu.
13. O každej stavebnej zmene, ktorá podľa zákona č. 50/1976 Zb. vyžaduje povolenie príslušného stavebného úradu, je nájomca povinný písomne informovať prenajímateľa vopred ešte pred jej uskutočnením. Na uskutočnenie stavebných zmien, ktorými by sa zmenil účel alebo charakter prenajatého majetku, je povinný vopred vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa, ku ktorej žiadosti predloží aj príslušnú projektovú dokumentáciu. Zmeny nebudú mať vplyv na finančné nároky voči prenajímateľovi, a to ani po ukončení nájmu, resp. zrušení alebo zániku zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Ak nájomca vykoná takéto zmeny bez súhlasu prenajímateľa, po skončení doby nájmu je povinný uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu, ibaže sa účastníci dohodnú inak.
14. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám, okrem poskytnutia plôch na osadenie reklamno-informačných tabúl.

15. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na predmete nájmu ním, jeho zamestnancami a tretími osobami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to poškodený požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do pôvodného stavu.
16. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.
17. Užívanie spoločných priestorov s nájomcom budovy súp. č. 630/25 t. j. Nemocnicou Zvolen a.s. je nájomca povinný užívať v zmysle platnej Osobitnej dohody o poskytovaní služieb (vrátane dodávky médií) a o spôsobe ich rozúčtovania.

Článok 5

Ukončenie nájmu

1. Táto zmluva zaniká
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote v súlade s čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy
 - odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvy.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy pre podstatné porušenie, ak
 - nájomca nedodržuje účel nájmu podľa čl. 2. tejto zmluvy alebo vypožičiavateľovi zanikne povolenie na poskytovanie dojednaných verejnoprospešných služieb v oblasti sociálnej pomoci,
 - nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo hrozí značná škoda na prenajatom majetku,
 - nájomca neumožní vykonať prenajímateľovi inventarizáciu majetku a kontrolu užívania predmetu nájmu,
 - nájomca prevedie práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy na iný subjekt bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - ak nájomca poskytne predmet nájmu tretej osobe, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa -vlastníka,
 - ak si nájomca neplatí riadne a včas úhrady spojené s prevádzkovaním verejnoprospešných služieb, najmä zálohové platby el. energie, dodávky tepla, vody a pod.
 - ak nájomca iným podstatným spôsobom poruší túto zmluvu.
3. Pri nedodržaní písomnej formy je odstúpenie od zmluvy neplatné. Odstúpenie od zmluvy musí byť druhej zmluvnej strane doručené doporučenou zásielkou a za doručenie sa považuje aj v prípade, ak sa zásielka s odstúpením od zmluvy vráti odosielateľovi z korešpondenčnej adresy druhej zmluvnej strany ako neprevzatá alebo odmietnutá, pri pochybnostiach sa má za to, že písomnosť bola doručená 3 /tretí/ deň po odoslaní. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinky dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Za písomnú formu zmluvnej strany považujú aj odstúpenie doručené elektronickou poštou.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný najneskôr v deň skončenia nájmu, resp. ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, v nasledujúci pracovný deň, vrátiť predmet zmluvy prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy je povinný urobiť najneskôr do troch mesiacov.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom.

2. Zmeny a dodatky tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Na úseku požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zodpovedá nájomca za priestory, tvoriace predmet nájmu v zmysle platných predpisov.
4. Tato zmluva nadobúda účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom portáli prenajímateľa v, zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000Z . z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších zmien a doplnkov v spojení s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých tri obdrží nájomca a dva prenajímateľ. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpisujú.

V KRUPINE dňa 2. 1. 2018

V KRUPINE dňa 2. 1. 2018

Za prenajímateľa:



Ing. Radoslav Vazan
primátor mesta

Za nájomcu:

SVETLO Krupina, n.o.
29. augusta 630/25
1 Krupina
60772155

Mgr. Lenka Ližbetinová
riadiťka n.o.