Nájomná zmluva

uzavretá podľa § 663 Občianskeho zákonníka, v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien a Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení (ďalej len **„Zásady hospodárenia“**)

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Spojená škola**
Sídlo: SNP 16, 083 01 Sabinov
IČO: 42383153
Štatutárny orgán: Mgr. Mária Futejová, riaditeľka školy
Bankové spojenie:
IBAN:
Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená Prešovským samosprávnym krajom
(ďalej len **„prenajímateľ“)**

a

Nájomca: **NÁRODNÉ CENTRUM SCLEROSIS MULTIPLEX, n.o.**
Sídlo: Jarková 63, 083 01 Sabinov
IČO: 42092175
Štatutárny orgán: Mgr. Juliana Ilenčíková, riaditeľka
Bankové spojenie:
IBAN:
Právna forma: nezisková organizácia zapísaná v registri neziskových organizácií poskytujúcich všeobecne prospešné služby Okrasného úradu Prešov pod číslom OVVS-241/2008-NO
(ďalej len **„nájomca“)**

II.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku uvedeného v ods. 2, ktorého výlučným vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“). Nehnuteľný majetok je zapísaný na LV č. 3773, k. ú. Sabinov (príloha č. 1). Na Nehnuteľnostiach viaznu ťarchy:
   V-767/2017, Zmluva o zriadení vecného bremena č. z reg.Úradu PSK:104/2017/ODSM zo dňa: 18.3.2017 spočívajucého v zriadení vecného bremena (in rem) k parc.č. C KN 5393/2 a to: právo spočívajúce v povinnosti povinného z vec.bremena-PSK strpieť v nevyhnutnej miere vstup a prechod peší a prejazd motorovými vozidlami po pozemku C KN č. 5393/2 k pozemku C KN č.5397 a stavbe s.č.1783-bytový dom na parcele C KN č.5397 (LV č.3771, 3772) v prospech oprávnených z vecného bremena-podielových spoluvlastníkov pozemku C KN č.5397 a bytov.domu s.č.1783, číslo zmeny 802/2017.

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom majetku v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajíma nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v ods. 2 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.

2. Predmetom nájmu je tento nehnuteľný majetok (ďalej aj ako „Nehnuteľnosti“) na adrese Kukučínova 1, Sabinov:

<u>pozemky registra C KN:</u>

- pozemok parcela č. 5391, ostatné plochy o výmere 10 988 m^2
- pozemok parcela č. 5392, záhrady o výmere 1 236 m^2,
- pozemok parcela č. 5393/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 3 146 m^2,
- pozemok parcela č. 5394, zastavané plochy a nádvoria o výmere 79 m^2,
- pozemok parcela č. 5395, zastavané plochy a nádvoria o výmera 913 m^2,
- pozemok parcela č. 5396, záhrady o výmere 1 019 m^2,
- pozemok parcela č. 5399/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 108 m^2,

<u>stavby:</u>

- budova školy, súpisné číslo 1780 na pozemku registra KN C č. 5395,
- garáže s dielňou, stavba neevidovaná na liste vlastníctva, na pozemku KN C č. 5399/1

<u>príslušenstvo:</u>

- plot od ulice, plot zadný plechový, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, prípojka plynu, NN prípojka, spevnené plochy

Predmetom nájmu nie je žiadny hnuteľný majetok.

3. Nájomca je neziskovou organizáciou poskytujúcou všeobecne prospešné služby – zdravotnú starostlivosť, sociálnu pomoc s akcentom na poskytovanie sociálnych služieb a humanitárnu starostlivosť. V súvislosti s tým predmet nájmu využije na zriadenie špecializovaného zariadenia pre poskytovanie sociálnych a rehabilitačných služieb zameraných na sclerosis multiplex (ďalej len „SM“), poskytovanie pomoci a špeciálneho poradenstva v oblasti kultúrnej, športovej a spoločenskej integrácie zdravotne postihnutých, práca s rodinou zdravotne postihnutých a sociálne znevýhodnených, podpora vzdelávania a výskumu v oblasti SM v spolupráci s domácimi aj zahraničnými organizáciami zaoberajúcimi sa SM .

4. Nájom majetku bol schválený uznesením Zastupiteľstva PSK č. 606/2017 zo dňa 16. októbra 2017 ako prípad hodný osobitného zreteľa, ktorý spočíva v tom, nájomca je organizácia poskytujúca verejnoprospešné služby a pomoc zdravotne postihnutým a sociálne znevýhodneným osobám a ich rodinám.

III.
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 20 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi bude dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vyhotovený Odovzdávací protokol, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán.

3. Nájom dojednaný na základe tejto zmluvy sa skončí:

   a/ uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
   b/ dohodou zmluvných strán,
   c/ výpoveďou,
   d/ odstúpením od zmluvy.

4. Dohoda o skončení tejto zmluvy musí byť písomná a podpísaná zodpovednými zástupcami obidvoch zmluvných strán. V písomnej dohode o skončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom účinnosti tejto dohody.

5. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu z akéhokoľvek dôvodu, okrem dôvodov uvedených v ods. 8 a 9 tohto článku alebo môžu zmluvu vypovedať aj bez udania dôvodu.

6. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.

7. Výpovedná lehota je 3 mesiace.

8. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade, že nájomca v období do troch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy nezrekonštruuje stavby na dohodnutý účel. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom, kedy bolo písomné odstúpenie od zmluvy doručené nájomcovi.

9. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade ak nájomca predmet zmluvy užíva v rozpore s dohodnutým účelom, a tiež v prípadoch uvedených v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka a prípadne v iných ustanoveniach tejto zmluvy ako aj v čl. VI ods. 16, 17, 18 zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom, kedy bolo písomné odstúpenie od zmluvy doručené nájomcovi.

IV.
Výška nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli s ohľadom na účel nájmu, a s ohľadom na skutočnosť, že ide o nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa schválený Zastupiteľstvom PSK v zmysle § 9a zákona č.446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, na nájomnom za Nehnuteľnosti bez platieb za energie a služby spojené s nájmom vo výške 1,- € (*slovom jedno euro*) za rok.

2. Nájomca berie na vedomie, že dojednaná výška nájomného je podmienená:

a) záväzkami uvedenými v Uznesení Zastupiteľstva PSK č. 606/2017 zo dňa 16.10.2017,
b) záväzkom nájomcu zrekonštruovať stavby, ktoré sú predmet nájmu do 3 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s účelom nájmu.

3. Výška nájomného bola schválená uznesením Zastupiteľstva PSK č. 606/2017 dňa 16. októbra 2017

4. Nájomca sa zaväzuje, že dohodnutú výšku nájomného bude platiť na základe tejto zmluvy raz ročne vopred, vždy do 31.12. predchádzajúceho roka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca túto sumu zaplatí aj za začatú časť roka. Prvú platbu nájomného sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

5. Prenajímateľ je oprávnený v súlade s platnými Zásadami hospodárenia upraviť výšku nájomného v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR v danom roku za rok predchádzajúci formou písomného oznámenia zo strany prenajímateľa, nájomca súhlasí s takouto priebežnou úpravou výšky nájomného a zaväzuje sa zvýšené nájomné uhradiť.

6. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného v zmysle § 11 ods. 9 Zásad hospodárenia je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

V.
Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady najmä dodávku elektrickej energie, tepla, vody, plynu, teplej úžitkovej vody, odvod kanalizačného odpadu, úhradu vodného, stočného, zrážkových vôd, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu vyprodukovaného nájomcom pri prevádzkovaní Nehnuteľností, pokiaľ to bude aktuálne /prípadné/, alebo vyžadované zákonom. Za tým účelom je povinný uzatvoriť zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľmi, ak to prikazuje a umožňuje príslušný právny predpis alebo interný postup dodávateľa, k čomu mu prenajímateľ udeľuje svoj súhlas.

2. Nájomca si služby spojené s nájmom uvedené v čl. V ods. 1 zabezpečí na vlastné náklady a ťarchu, pričom úhrady za poskytnuté služby bude vykonávať priamo dodávateľom jednotlivých služieb na základe odberateľských faktúr vystavených na nájomcu.

3. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi refundáciu dane z nehnuteľnosti za príslušný kalendárny rok a to vo výške tak, ako to určí správca dane prenajímateľovi a to formou faktúry, ktorá bude splatná do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.

VI.
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca zabezpečí prevádzkyschopnosť prenajatého majetku v súlade s dohodnutým účelom nájmu, jeho poistenie a úhradu dane z nehnuteľností v súlade s čl. V. ods.3.

2. Nájomca je povinný vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu. Všetky zmeny na veci ako napríklad rekonštrukciu budovy, výstavbu priestorov na hydroterapiu – bazén, hypoterapiu atď.(v zmysle podmienok uvedených v Uznesení Zastupiteľstva PSK č. 606/2017), stavebné úpravy, rekonštrukciu, modernizáciu a investovanie do majetku vykoná po písomnom súhlase prenajímateľa podľa zmluvnými stranami odsúhlasenej projektovej dokumentácie a bez možnosti kompenzácie prenajímateľom. Projektovú dokumentáciu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie pred začatím realizácie stavby, resp. pred podaním žiadosti o vydanie stavebného povolenia.Udelením prípadného súhlasu sa prenajímateľ nezaväzuje na úhradu nákladov, ktoré v súvislosti s rekonštrukciou vzniknú. Za prenajímateľa prevezme predmetné podklady týkajúce sa technického zhodnotenia, modernizácie a rekonštrukcie predmetu nájmu investičný úsek organizačného odboru Úradu PSK.

3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý a zaväzuje sa zabezpečiť bez možnosti kompenzácie prenajímateľom prevádzkyschopnosť prenajatého majetku za účelom poskytovania sociálnych služieb klientom. Nájomca bude predmet nájmu počas celej doby nájmu užívať riadne, chrániť ho pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy (napr. zákon č. 124/2006 Z.z., 314/2001 Z.z.) a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami a tretími osobami. Porušenie tohto odst. je považované za podstatné porušenie zmluvy s následkom možnosti odstúpenia od zmluvy.

4. Nájomca je povinný starať sa o prenajatý majetok v rozsahu bežnej údržby a uhrádzať náklady s tým súvisiace. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať všetky drobné opravy a revízie predmetu nájmu.

5. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, záväzné predpisy orgánov štátnej správy a samosprávy, hygienické a bezpečnostné predpisy a normy, predpisy a normy z oblasti životného prostredia, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Na zabezpečenie ich plnenia je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na vlastné náklady.

6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do Nehnuteľností , ktoré sú predmetom nájmu s cieľom prekontrolovania ich technického stavu, vykonania inventarizácie a dodržiavania podmienok tejto zmluvy.

7. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku škody, havárie alebo inej nepredvídateľnej okolnosti.

8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním predmetu nájmu.

9. Nájomca v prípade svojej potreby si zavedenie telefónnych liniek a internetových služieb zabezpečí na vlastné náklady.

10. Nájomca si zmluvne zabezpečí odvoz bežného odpadu aj odpadu, na ktorý sa vzťahuje osobitný režim.

11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých Nehnuteľnostiach, na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie, dezinfekciu a deratizáciu Nehnuteľností.

12. Nájomca je povinný po uplynutí dohodnutej doby nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi. Nehnuteľnosti musia byť vypratané, s prihliadnutím na prípadnú vykonanú rekonštrukciu aj v užívaniaschopnom stave, zohľadňujúcom amortizáciu a obvykle opotrebenie podľa dĺžky doby nájmu. Pri ukončení nájomného vzťahu bude predmet nájmu odovzdaný prenajímateľovi v stave, v akom sa bude nachádzať s ohľadom na dohodnuté opravy, úpravy a obvyklé opotrebenie a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany protokol o odovzdaní a prevzatí. V prípade nájomcovho omeškania s vypratáním predmetu nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 150,- € za každý deň omeškania a to bez ohľadu na to, či predmet nájmu počas tohto obdobia skutočne užíval.

13. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné spojené s užívaním predmetu nájmu.

14. Nájomca nie je oprávnený vypožičať ani prenajať predmet nájmu tretej osobe.

15. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vo vlastníctve alebo držbe nájomcu a majetku vneseného do prenajatých priestorov. Uvedené sa vzťahuje aj na veci klientov, návštevníkov a zamestnancov nájomcu. Nájomca je povinný dať poistiť predmet nájmu na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje preukázať prenajímateľovi splnenie uzatvorenia poistenia do 31.12.2017.V prípade, ak by zo strany nájomcu nedošlo k poisteniu nehnuteľnosti do 31.12.2017, je prenajímateľ oprávnený poistiť nehnuteľnosť na náklady nájomcu.V prípade úhrady poistného za nehnuteľnosť zo strany prenajímateľa sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vynaložené náklady, a to na základe daňového dokladu vystaveného prenajímateľom.

16. Nájomca sa zaväzuje strpieť prechod peší a prejazd motorovými vozidlami cez pozemok registra C KN, parcelné číslo 5402, k. ú. Sabinov v prospech vlastníka pozemku – PSK a správcu majetku – Domov sociálnych služieb v Sabinove, Kukučínova 1781/2, 083 01 Sabinov, IČO: 00691984, na zabezpečenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.

17. Nájomca sa zaväzuje strpieť užívanie športovísk obyvateľmi mesta Sabinov na pozemku registra C KN, parcelné číslo 5391, k. ú. Sabinov.

18. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať ťarchy zapísané na LV č. 3773, k. ú. Sabinov.

19. Technické zhodnotenie majetku vykonané na náklady nájomcu, na vykonanie ktorých dal prenajímateľ súhlas, bude evidované v majetku nájomcu, ktorý je oprávnený ním vykonané a uhradené technické zhodnotenie odpisovať v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi. Po skončení nájmu nebude nájomca od prenajímateľa požadovať vrátenie vynaložených nákladov, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Investícia sa stáva po skončení nájmu bezodplatne majetkom PSK. Investíciou sa na účely tejto zmluvy rozumejú náklady vynaložené nájomcom na technické zhodnotenie, rekonštrukciu a modernizáciu predmetu nájmu v súlade s § 29 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov. Budovy a stavby, ktoré budú vybudované v súvislosti s účelom tejto zmluvy budú majetkom nájomcu.

VII.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi všetku požadovanú súčinnosť, najmä súčinnosť pri vypracovávaní projektovej dokumentácie pri realizácii prípadnej rekonštrukcie, pri získavaní stavebných povolení, kolaudačných súhlasov, kolaudačných rozhodnutí a ostatných správnych rozhodnutí., takáto súčinnosť zahrňuje aj poskytnutie dokladov potrebných pre vykonanie rekonštrukcie Nehnuteľnosti, ak ich má prenajímateľ k dispozícii.

2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k Nehnuteľnosti za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva Nehnuteľnosť riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup na vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

VIII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.

2. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

3. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované osobne oproti podpisu alebo listami doručenými doporučene poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručenú dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

4. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.

5. Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto nájomnej zmluvy a prehlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito.

6. Obsah tejto zmluvy je možné meniť a dopĺňať (okrem zmien dohodnutých touto zmluvou) len formou písomných dodatkov na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

7. Zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých 2 exemplár obdrží prenajímateľ a 2 exemplár obdrží nájomca, 2 exemplár sú určené pre potreby Úradu PSK. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.

8. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.

9. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania a účinnosť nadobúda podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa najskôr ale dňom 1. 12. 2017.

10. Všetky prílohy tejto zmluvy tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

11. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Sabinove dňa 20. 11. 2017

Za prenajímateľa:

Mgr. Mária Futejová
riaditeľka školy

V Sabinove dňa 20. 11 .2017

Za nájomcu:

Mgr. Juliana Ilenčíková
riaditeľka

Zoznam príloh:

- Výpis z listu vlastníctva
- Kópia katastrálnej mapy
- Kópia Uznesenia č. 606/2017 z 29. zasadnutia Zastupiteľstva PSK