

561 / 2011 / NZ / 23.1

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ust. Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami :

Prenajímateľ :

Mesto Prievidza

Sídlo: Námestie slobody č. 14, 971 01 Prievidza
Zastúpené: JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta
IČO: 00318 442
DIČ: 2021162814
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Prievidza
Číslo účtu: 16626-382/0200
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca :

Charita – dom sv. Vincenta, n.o.

Sídlo : Andreja Sládkoviča 5, 97101 Prievidza
Zastúpená : Milan Petráš, riaditeľ
IČO: 45735301
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s. pobočka Prievidza
Č. účtu : 2928851485/1100
(ďalej len „**nájomca**“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza, zapísanej v katastri nehnuteľností Správy katastra Prievidza, v Liste vlastníctva č. 1, budova súp. č. 10060, pozemok parc. č. 1325.
- 2.) Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi na odplatné užívanie všetky priestory v budove špecifikovanej v bode 1, s pozemkom a so vstupom na adrese Košovská cesta 19, Prievidza (ďalej iba „predmet nájmu“).
- 3.) Prenájom nehnuteľnosti nájomcovi, účel nájmu, doba trvania a výška nájmu boli, v súlade s ustanoveniami zákona o obecnom zriadení č. 369/1990 Zb. v znení nesk. predpisov a zákona o majetku obcí č. 138/1991 Zb. v platnom znení, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Prievidzi č. 105/11 zo dňa 29.3.2011.
- 4.) Prenajímateľ odovzdá a nájomca preberie predmet nájmu osobitným písomným protokolom, v ktorom bude zachytený reálny stav priestorov a jeho vybavenie v čase odovzdania a prevzatia nájomcom. Prenajímateľ sa zaväzuje vydať nájomcovi predmet nájmu, najneskôr do 31.7.2011.

Článok III. Účel nájmu

- 1.) Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom umiestnenia svojich prevádzkových priestorov, na poskytovanie verejnoprospešných služieb v oblasti sociálnej pomoci v súlade s predmetom činností nájomcu, zapísaných v registri neziskových organizácií Ministerstva vnútra SR a registra poskytovateľov sociálnych služieb VÚC Trenčín a v súlade s dobrými mravmi.

Článok IV. Doba trvania nájmu

- 1.) Nájom sa dojednáva na dobu určitú na 30 rokov, od 1.8.2011 do 31.7.2041.

Článok V. Skončenie nájmu

- 1.) Nájom končí uplynutím dohodnutého času v zmysle článku IV, bod 1.
- 2.) Pred uplynutím dohodnutého času môže prenajímateľ dať výpoveď z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2, písm. a), d), f), g), zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, a to:
- písm. a) – ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - písm. d) – ak nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek opakovanému písomnému upozorneniu (najmenej 5x, počas 6 po sebe nasledujúcich mesiacov) hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
 - písm. f) – ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - písm. g) – ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 3.) Nájomca môže vypovedať nájom v prípade ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal;
 - b) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- 4.) Výpovedná lehota je 3 kalendárne mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie odmietne, či zmarí. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Nájomca uvoľní nebytové priestory najneskôr do 15 pracovných dní od skončenia nájmu.
- 5.) Pred uplynutím dohodnutého času môžu zmluvné strany ukončiť nájom kedykoľvek vzájomnou písomnou dohodou.
- 6.) Nájom zaniká v prípade ak :
- a.) zanikne predmet nájmu;
 - b.) zanikne nájomca bez právneho zástupcu.

Článok VI. Výška nájomného a splatnosť nájomného

- 1.) Nájomca sa zväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné, ktoré bolo určené vzájomnou dohodou zmluvných strán na sumu 1,00 € (slovom Jedno Euro) ročne.
- 2.) Takto dohodnuté nájomné pozostáva z nájomného za nebytové priestory a pozemok bez vnútorného vybavenia.
- 3.) Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné ročne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, vždy do 10. 1. kalendárneho roka, nasledujúceho po roku, za ktorý sa platba uskutočňuje, na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre.

Článok VII. Služby spojené s nájmom

- 1.) V cene nájomného nie sú zahrnuté prevádzkové náklady (služby) spojené s riadnym užívaním predmetu nájmu, ktoré zahŕňajú:
 - dodávku elektrickej energie;
 - dodávku tepla a teplej vody;
 - vodné a stočné;
 - odvoz komunálneho odpadu;
 - poplatky za telefónne účastnícke stanice a hovorné;
 - upratovacie služby predmetu nájmu;
 - upratovanie a odpratávanie snehu z príľahlej časti chodníka k objektu.
- 2.) Cenu služieb uvedených v bode 1.) tohto článku bude nájomca uhrádzať priamo a sám na svoje náklady na základe samostatných odberateľských zmlúv s príslušnými dodávateľmi týchto služieb.

Článok VIII. Poistenie majetku

- 1.) Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť nehnuteľnosť uvedenú v článku I. zmluvy proti požiaru, živelným pohromám, poškodeniu vodou z vodovodných potrubí, najneskôr ku dňu platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
- 2.) Nájomca tiež na vlastné náklady zabezpečí poistenie majetku vneseného nájomcom do prenajatých priestorov.
- 3.) Prenajímateľ bude znášať všetky dane a poplatky spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti.

Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1.) Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajaté priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a počas trvania zmluvy umožní nájomcovi nerušené užívanie v súlade s nájomnou zmluvou.

- 2.) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a nesmie ho prenechať do podnájmu inému.
- 3.) Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím, dodržiavať platné protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov za účelom zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj povinnosti plynúce mu zo zákona o ochrane zdravia ľudí a zaväzuje sa dodržiavať ich na vlastné náklady.
- 4.) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákona o ochrane pred požiarmi a z vyhlášky, ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb.
- 5.) Nájomca je povinný zabezpečovať bezpečnú údržbu vrátane drobných opráv (ich rozsah sa primerane riadi prílohou nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonáva Občiansky zákonník).
- 6.) Nájomca je povinný pri užívaní priestorov dbať, aby prenajímateľovi nevznikla na nich škoda. V prípade spôsobenia škody na priestoroch alebo ich súčastiach a príslušenstve nad rámec bežného opotrebenia je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škodu v plnom rozsahu. O náhrade škody platia ustanovenia §415 až §450 Občianskeho zákonníka.
- 7.) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (najneskôr do 3 dní) potrebu väčších opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ (napr. hlavné rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektroinštalácie, fasády a pod.), inak zodpovedá za vzniknuté škody.
- 8.) Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať potrebné väčšie opravy na vlastné náklady bez zbytočného odkladu po tom, čo mu ich potrebu nájomca oznámi. Vykonanie opráv zabezpečí tak, aby nebola ohrozená ani obmedzená prevádzková činnosť nájomcu. Na odstránenie týchto závad nemá vplyv, či boli spôsobené zavineným alebo nezavineným konaním, resp. opomenutím iných nájomníkov, nájomcu alebo vlastníka budovy, resp. osobami, ktoré s nimi bývajú, alebo spôsobené vis major (zatekanie, poruchy na potrubiach, vo vedení a pod.).
- 9.) Nájomca má nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravy, ktoré bol povinný vykonať prenajímateľ, ak boli opravy vykonané so súhlasom prenajímateľa alebo ak ich prenajímateľ neobstaral bez zbytočného odkladu po oznámení nájomcu (náhrada nákladov je možná aj formou započítania proti splatnému nájomnému).
- 10.) Nájomca je oprávnený umiestniť na vonkajších stenách budovy, v ktorej sa prenajaté priestory nachádzajú, potrebné označenia svojim logom a obchodným menom ako aj informačné tabule a reklamu (vrátane svetelnej) v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami Mesta Prievidza, na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Súlad tohoto označenia so všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami Mesta Prievidza a súhlasné stanoviská dotknutých orgánov zabezpečuje nájomca.

- 11.) Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozhodovať o nájomcom navrhnutých a požadovaných stavebných úpravách, na vykonanie ktorých je potrebný jeho súhlas.
- 12.) Ostatné podmienky pre iné stavebné úpravy, či rekonštrukciu dohodnú zmluvné strany vždy písomne osobitnou zmluvou alebo dodatkom k tejto zmluve.
- 13.) Prenajímateľ je oprávnený na vstup do prenajatých priestorov len po predchádzajúcej dohode s nájomcom a za prítomnosti ním poverených osôb, pri rešpektovaní bezpečnostných a prevádzkových predpisov nájomcu.
- 14.) Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebenie a s prihliadnutím na zmeny vykonané podľa vzájomnej písomnej dohody.
- 15.) Prenajímateľ vyhlasuje, že podľa jeho vedomia v čase podpisu tejto zmluvy neexistujú právne a technické vady, ktoré by spôsobovali nemožnosť prevádzky v prenajatých priestoroch.
- 16.) Výdavky nájomcu na úpravu priestorov realizované v zmysle bodu. 11. a 12. tohoto článku sa považujú za technické zhodnotenie prenajatého majetku, ktoré nájomca bude odpisovať v zmysle zákona o daniach z príjmov. Predmet nájmu je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
- 17.) Prenajímateľ zároveň súhlasí s tým, aby si nájomca inštaloval na svoje náklady telefónnu ústredňu a zriadil pevný, resp. mobilný vývod verejnej dátovej siete (VdS), ako aj priame telefónne linky. Zároveň sa týmto zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku nevyhnutnú a potrebnú súčinnosť, vyžadovanú za stranu vlastníka nehnuteľnosti pre možnosť inštalácie týchto vyššie menovaných telekomunikačných liniek, nevyhnutných pre zabezpečenie výkonu činností nájomcu podľa dojednaní tejto zmluvy.
- 18.) Nájomca berie na vedomie, že nájom pozemku parcela č. 1325 bude v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení bude zapísaný do katastra nehnuteľností. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a poplatkoch v platnom znení je daňovníkom (nakoľko nájomný vzťah k pozemku trvá alebo má trvať najmenej päť rokov a nájomca je zapísaný v katastri) a vznikne mu povinnosť podať daňové priznanie a zaplatiť daň.

Článok X. Mlčanlivosť

- 1.) Nájomca sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, týkajúcich sa prenajímateľa, o ktorých sa dozvedel v súvislosti s plnením tejto zmluvy, ako i o ďalších skutočnostiach, tvoriacich predmet obchodného tajomstva, a že nadobudnuté informácie nezneužije a neumožní prístup k týmto informáciám tretím osobám.

- 2.) Obidve zmluvné strany sa zaväzujú považovať skutočnosti alebo informácie, ktoré sa dozvedeli na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou, za dôverné a zaväzujú sa zachovávať mlčanlivosť o takýchto skutočnostiach alebo informáciách až do doby, kedy sa tieto stanú všeobecne známymi za predpokladu, že sa tak nestane porušením povinnosti mlčanlivosti.
- 3.) Zmluvné strany sa zaväzujú, že ich zamestnanci, subdodávatelia alebo spolupracujúce tretie osoby budú zachovávať mlčanlivosť v zmysle tohto článku.
- 4.) Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje to, ak je zmluvná strana povinná dôvernú informáciu oznámiť na základe zákonom stanovenej povinnosti.
- 5.) Každá zmluvná strana je povinná upovedomiť druhú stranu o porušení povinnosti mlčanlivosti bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o takomto porušení dozvie.
- 6.) Povinnosť mlčanlivosti trvá bez ohľadu na ukončenie účinnosti alebo platnosti tejto Zmluvy.
- 7.) Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade spracovania osobných údajov fyzických osôb, budú postupovať v zmysle Zákona o ochrane osobných údajov č. 428/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 8.) V prípade, ak pri plnení predmetu Zmluvy bude dochádzať k spracovaniu osobných údajov fyzických osôb zo strany prenajímateľa, nájomca prehlasuje, že zabezpečil predchádzajúci písomný súhlas osôb uvedených v bode 3 tohto článku so spracovaním ich osobných údajov prenajímateľom. Nájomca zároveň súhlasí so spracovaním osobných údajov osôb uvedených v bode 3 tohto článku, ako aj svojich osobných údajov zo strany prenajímateľa.

Článok XI. Doručovanie

- 1.) Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.
- 2.) Výpoveď doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- 3.) Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
- 4.) V prípade doručovania písomnosti elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie tejto písomnosti preukaznou formou (faxom, elektronicky).

Článok XII. Záverečné ustanovenia

- 1) Zmluvné strany sú si vedomé skutočnosti, že ak príde k zmene vlastníka predmetu nájmu počas trvania zmluvy, prechádzajú všetky práva a povinnosti z nájomnej zmluvy na nového vlastníka. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že táto nájomná zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 2) K vzniku zmluvy je potrebná dohoda o celom jej obsahu. Zmeny a doplnenia zmluvy je možné vykonať len písomnými číslovanými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
- 3) Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/90 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich právnych predpisov platných na území SR (napr. zákon o požiarnej ochrane, zákon o reklame a pod.), ako aj všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Prievidza.
- 4) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnocenný exemplár s platnosťou originálu.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnom prerokovaní, podľa svojej slobodnej vôle vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali osoby oprávnené konať v mene účastníkov zmluvy.
- 6) Zmluva je platná dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinná dňom zápisničného odovzdania a prevzatia nebytových priestorov zo strany nájomcu.

V Prievidzi dňa 8.8.2011

V Prievidzi dňa 10.08.2011

Prenajímateľ :

.....
JUDr. Katarína Macháčková
primátorka mesta



Nájomca :

Charita
dom sv. Vincenta, n.o.
Andreja Sládkoviča 5
011 01 PRIEVIDZA

.....
Milan Petráš
riaditeľ n.o.