

**ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ**  
**uzatvorená podľa ustanovenia § 51 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení**  
**neskorších predpisov**

**Zmluvné strany**

**Prenajíateľ :** **Obec Kružlov**  
Sídlo: Kružlov 141, 086 04 Kružlov  
IČO: 00322211  
Bankové spojenie: Prima Banka, a. s.  
Číslo účtu: 3603898001/5600  
Štatutárny zástupca: Ing. Jozef Kmec – starosta obce

**Nájomca:** **S. O. S., n. o.**  
Sídlo: Komenského 2, 085 01 Bardejov  
IČO : 457 388 91  
Bankové spojenie : VÚB Banka a. s.  
Číslo účtu: 3056052954/0200  
Štatutárny zástupca: Mgr. Adriana Gmitterová

Dňa 12. 12. 2013 schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Kružlov uznesením č 8/2013 ako prípad hodný osobitného zreteľa zmluvu o nájme nehnuteľností za účelom poskytovania sociálnych služieb v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách s nasledovným textom:

**Článok I.**

**Predmet zmluvy**

- 1.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom predmetu nájmu – nehnuteľností v k. ú. Kružlov, zapísaných na LV č. 382:
- **stavby materská škola súp. č. 1**, umiestnená na pozemku parc. č. KN-C 252/3, druh: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 874 m<sup>2</sup>,
  - **pozemok KN-C 252/3** o výmere 874 m<sup>2</sup>, druh: zastavané plochy a nádvoria,
  - **pozemok KN-C 252/2** o výmere 5220 m<sup>2</sup>, druh: zastavané plochy a nádvoria.
- 1.2. Prenajíateľ dáva nehnuteľnosti vo vlastníctve obce Kružlov špecifikované v bode 1.1. tohto článku do užívania nájomcovi a nájomca ich preberá do užívania.

**Článok II.**

**Účel a doba nájmu**

- 2.1. Nájomca preberá predmet zmluvy do nájmu za účelom jeho využitia ako objektu Centrum sociálnych služieb „Lipový dom v Kružlove“ pre občanov odkázaných na sociálnu službu, v rozsahu optimálne zohľadňujúcim potreby obyvateľov obce Kružlov na dobu 30 rokov.
- 2.2. Centrum sociálnych služieb pozostáva z 24 lôžok, určených pre občanov s prednostným poskytovaním bývania pre sociálne skupiny občanov odkázaných na sociálnu službu v zmysle zákona.
- 2.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

### **Článok III.**

#### **Nájomné**

- 3.1. Nájomné bolo stanovené dohodou ako nájomné 1.477,94 Eur mesačne po dobu 20 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Ďalšie obdobie je dohodnuté nájomné vo výške 117,94 Eur mesačne z dôvodu vynaloženia investícií zo strany nájomcu do predmetu nájmu v celkovej výške 170.000 Eur, ktoré budú prevedené nájomcom ku dňu uvedenia centra sociálnych služieb do prevádzky a preukázané súpisom vykonaných prác. Súpis vykonaných prác je nájomca povinný predložiť v lehote dvoch týždňoch od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, súpis bude tvoriť prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v dohodnutej výške na vyššie uvedený účet prenajímateľa za jeden kalendárny mesiac vopred, a to vždy do 20. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.

### **Článok IV.**

#### **Povinnosti zmluvných strán**

- 4.1. Nájomca je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do nájmu.
- 4.2. Nájomca :
  - a) je oprávnený investovať do predmetu nájmu finančné prostriedky.
  - b) je povinný financovať a organizovať prevádzku prenajatých priestorov na vlastné náklady.
  - c) je povinný uviesť centrum sociálnych služieb do prevádzky najneskôr do 31.12.2014 od uzatvorenia tejto zmluvy.
  - d) v prípade investovania podľa bodu 4.2. a) tohto článku je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi použitie finančných prostriedkov v zmysle ustanovenia bodu 4.2. písm. a) tohto článku nasledovným spôsobom:

Pred začatím prác nájomca písomne požiada prenajímateľa o súhlas s vykonaním investícií. Nájomca začne uvedené práce realizovať až po udelení súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že súhlas na vykonanie technického zhodnotenia bezdôvodne neodoprie a bez zbytočného odkladu ho udelí. Po ukončení prác nájomca predloží súpis vykonaných prác spolu s účtovnými dokladmi preukazujúcimi účelne vynaložené finančné prostriedky. Prenajímateľ zabezpečí kontrolu prác najneskôr 7 dní odo dňa doručenia podkladov od nájomcu a následne vypracuje zápisnicu, predmetná zápisnica posluží v prípade predčasného ukončenia nájmu zo strany prenajímateľa ako doklad na uzavretie dohody o finančnom vyrovnaní. Ak prenajímateľ nezabezpečí kontrolu prác a nevypracuje zápisnicu, pre prípad predčasného ukončenia nájmu zo strany prenajímateľa, poslužia uhradené faktúry nájomcom ako účtovné doklady na uzavretie dohody o finančnom vyrovnaní. Pre prípad predčasného skončenia nájmu zo strany prenajímateľa, sa uplynutím výpovednej doby nájmu prenajímateľ zaväzuje finančne vysporiadať v súlade s čl. IV bod 4.6 s nájomcom.

- 4.3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly.
- 4.4. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, ak ide o jeho využívanie v súlade s čl. II. bod 2.1. v medziach platných právnych vzťahov medzi prenajímateľom a Štátnym fondom rozvoja bývania a Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, pričom sa predpokladá aj možnosť jeho komerčného využitia. Súhlas prenajímateľa k prenechaniu predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe podľa prvej vety sa považuje za udelený podpísaním tejto zmluvy okrem komerčného podnájmu, v tomto prípade je potrebný písomný súhlas prenajímateľa v rozsahu platných právnych vzťahov so Štátnym fondom rozvoja bývania Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja. Nájomné

- z komerčného podnájmu nájomca použije na financovanie a organizovanie prevádzky v zmysle čl. IV. bod 4.2.b)
- 4.5. Nájomca je povinný vytvoriť podmienky, aby na predmete nájmu nevznikla škoda a aby nedošlo k ohrozeniu majetku prenajímateľa, zároveň zodpovedá za podnájomcu.
  - 4.6. Účtovné odpisy technického zhodnotenia financovaného nájomcom odpisuje počas doby nájmu nájomca. Pri predčasnom ukončení nájmu zo strany prenajímateľa sa investície stanú predmetom dohody zmluvných strán o finančnom vyrovnaní na základe znaleckého posudku o zhodnotení majetku prenajímateľa spolu s dokladmi o odsúhlasení investícií v zmysle čl. IV. bod d) tejto zmluvy. V prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu alebo následného odpredaja nehnuteľností nájomcovi, bude znalecký posudok o zhodnotení majetku zohľadnený pre výpočet kúpnej ceny.
  - 4.7. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel užívania, ktorý je zhodný s činnosťou uvedenou v zakladacej listine nájomcu. Nájomca bude poskytovať sociálne služby v súlade so zákonom č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách.
  - 4.8. Prenajímateľ je povinný poistiť predmet nájmu počas celej doby trvania nájomného vzťahu. Zároveň zodpovedá a znáša škodu za vzniknuté havárie a poistné udalosti, ktoré vzniknú na predmete nájmu.
  - 4.9. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu a opravy, avšak tak, aby týmto spôsobom nedochádzalo k znehodnocovaniu a poškodzovaniu majetku prenajímateľa. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu. Nečistota alebo neporiadok v Predmete nájmu alebo v spoločných priestoroch Zmluvy sa považuje za užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou. Nájomca je povinný sám odpratávať sneh z pozemku okolo Predmetu nájmu, a to vo vchode a na parkovisku. Nájomca je povinný kedykoľvek umožniť odvoz komunálneho odpadu, ktorý produkuje jeho prevádzka a poskytnúť k odvozu komunálneho odpadu potrebnú súčinnosť. Nájomca je povinný sa prihlásiť a samostatne platiť poplatok za odvoz komunálneho odpadu.
  - 4.10. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak nevznikla takáto škoda v dôsledku zavinenia prenajímateľa.

## **Článok V. Skončenie nájmu**

- 5.1. Nájom je dojednaný na dobu 30 rokov.
- 5.2. Zmluvný vzťah možno ukončiť aj predčasne a to podaním výpovede:
  - a) zo strany prenajímateľa: ak prevádzkovateľ užíva predmet nájmu v rozpore s jeho účelom, pričom prenajímateľ je povinný písomne vyzvať nájomcu s 30 dňovou lehotou na odstránenie tohto protiprávneho stavu, márnym uplynutím vyššie uvedenej lehoty je oprávnený podať písomnú výpoveď nájomcovi.
  - b) zo strany nájomcu: ak obec nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy aj napriek písomnej výzve s 30 dňovou lehotou na odstránenie tohto protiprávneho stavu, márnym uplynutím vyššie uvedenej lehoty je nájomca oprávnený podať výpoveď prenajímateľovi.
- 5.3. Výpoveď musí mať písomnú podobu a výpovedná lehota je jeden rok a začína plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po doručení výpovede.
- 5.4. Zmluvné strany môžu ukončiť nájomný vzťah aj na základe vzájomnej dohody.
- 5.5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu ku dňu určenému v písomnej dohode o skončení nájmu. Ak sa nájom končí uplynutím výpovednej doby, je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu v posledný deň výpovednej doby.

- 5.6 Ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi Predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu, aby nájomca uviedol Predmet nájmu do takéhoto stavu alebo má právo tak urobiť sám na náklady nájomcu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody.

## **Článok VI.**

### **Záverečné ustanovenia**

- 6.1. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a jej účinnosť nastane dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 6.2. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť zmluva o nájme nehnuteľnosti zo dňa 01.08.2013, schválenou uznesením č. 5/2013 obecného zastupiteľstva obce Kružlov, uzavretou medzi obcou Kružlov a S. O. S., n. o. .
- 6.3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 6.4. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadne spory medzi nimi vzniknuté budú riešiť prednostne mimosúdnou dohodou.
- 6.5. Zmluva bola vypracovaná v 4 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva prevezme prenajímateľ a dva nájomca.
- 6.5. Zmluvne strany prehlasujú, že ustanoveniam zmluvy zhodne porozumeli, čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

V Kružlove, dňa:

**Za prenajímateľa:**

**Za nájomcu:**

---

---