

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ	
Názov	Obec Príbovce
Sídlo	Obecný úrad Príbovce, Príbovce 184, 038 42
IČO	00316849
DIČ	2020594917
Zastúpená	Mgr. Viktória Flačková, MBA, starostka obce
Bankové spojenie	Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN	SK51 0200 0000 0000 1932 0362
Nájomca	
Názov	SAMARITÁN, n. o.
Sídlo	Komenského 4058/19, 036 01 Martin
IČO	36149721
DIČ	2021509842
Registrácia	Register mimovládnych neziskových organizácií, registračné číslo 4/99, registrový úrad: Okresný úrad Žilina
Bankové spojenie	Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN	SK25 0900 0000 0052 0559 6509
Zastúpený	Ing. Tomáš Tomka, riaditeľ

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

Článok I

ÚVODNÉ USTANOVENIA A SÚVIS S PROJEKTOM

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti špecifikovanej v článku II tejto zmluvy. Nehnuteľnosť bola v rámci projektu „Prestavba nevyužitej obecnej budovy v obci Príbovce na denný stacionár“, kód projektu 13I01-22-V03-00074, podporeného z Mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti, stavebne zhodnotená a určená na poskytovanie sociálnej služby denný stacionár.

1.2 Účelom tejto zmluvy je zabezpečiť Nájomcovi dlhodobé a nerušené užívanie priestorov potrebných na prevádzku Denného stacionára Príbovce počas doby udržateľnosti projektu. Zmluvné strany sa zaväzujú vykladať a plniť túto zmluvu tak, aby nebol ohrozený účel ani udržateľnosť projektu.

1.3 Táto zmluva nadväzuje najmä na Zmluvu o spolupráci uzatvorenú medzi zmluvnými stranami dňa 19. marca 2024, na Zmluvu o poskytnutí prostriedkov mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti č. 13I01-22-V03-00074-Z01 uzatvorenú s Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky ako vykonávateľom (ďalej len „Vykonávateľ“) a na ďalšiu záväznú projektovú dokumentáciu.

Článok II PREDMET NÁJMU

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom, pre okres Martin, obec Príbovce, katastrálne územie Príbovce, na liste vlastníctva č. 439, a to stavby so súpisným číslom 205, postavenej na pozemku registra C-KN, parcelné číslo 149/6, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 538 m² (ďalej len „Budova“).

2.2 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory v Budove, ktoré boli projektovou a kolaudačnou dokumentáciou vytvorené a určené na prevádzku Denného stacionára Príbovce, vrátane ich príslušenstva, technického vybavenia pevne spojeného s Budovou a prístupových a vonkajších plôch na parcele C-KN č. 149/6 v rozsahu vyznačenom v Prílohe č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“).

2.3 Presný rozsah Predmetu nájmu je vyznačený v Prílohe č. 1 – pôdorys/dispozičné riešenie a situácia areálu. Príloha č. 1 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2.4 O odovzdaní Predmetu nájmu zmluvné strany spíšu odovzdávací a preberací protokol, ktorý bude obsahovať najmä stav priestorov, počet odovzdaných kľúčov, stavy meradiel a prípadné zistené nedostatky. Protokol bude tvoriť Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Článok III ÚČEL NÁJMU

3.1 Predmet nájmu sa prenajíma výhradne na prevádzkovanie sociálnej služby „denný stacionár“ podľa zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov a na činnosti, ktoré s poskytovaním tejto sociálnej služby priamo súvisia.

3.2 Nájomca sa zaväzuje zachovať projektový účel užívania Predmetu nájmu počas celej doby udržateľnosti projektu. Zmenu účelu možno vykonať iba na základe predchádzajúcej písomnej dohody zmluvných strán a iba v súlade so záväznými podmienkami projektu a prípadnými súhlasmi Vykonávateľa, ak sa vyžadujú.

Článok IV DOBA NÁJMU A UDRŽATEĽNOSŤ PROJEKTU

4.1 Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 1. januára 2027 do 31. decembra 2036.

4.2 Ak by z dôvodu akceptovaného Vykonávateľom došlo k začatiu poskytovania sociálnej služby v inom dni než 1. januára 2027, zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne upraviť dobu trvania nájmu písomným dodatkom tak, aby nájom trval najmenej 10 rokov odo dňa skutočného začatia poskytovania sociálnej služby.

4.3 Prenajímateľ sa zaväzuje počas doby nájmu zabezpečiť Nájomcovi riadne a nerušené užívanie Predmetu nájmu a nevykonať právny ani faktický úkon, ktorý by bez náležitého zabezpečenia pokračovania projektu znemožnil alebo podstatne obmedzil jeho užívanie na dohodnutý účel.

Článok V

NÁJOMNÉ, PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY A ODPADY

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za Predmet nájmu je vo výške 0,00 EUR (slovom: nula eur) za celú dobu trvania nájmu. Predmet nájmu sa teda prenecháva Nájomcovi do užívania bezodplatne.

5.2 Vzhľadom na výšku nájomného podľa bodu 5.1 tejto zmluvy Nájomcovi nevzniká povinnosť nájomné uhrádzať. Nájomné nie je splatné a nevykonáva sa jeho úhrada.

5.3 Nájomné nezahŕňa náklady na energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, najmä elektrickú energiu, vodné a stočné, vykurovanie, telekomunikačné služby a ďalšie obdobné prevádzkové náklady. Tieto náklady znáša Nájomca.

5.4 Ak energie alebo služby zabezpečuje Prenajímateľ, Nájomca ich bude uhrádzať mesačne formou preddavkov podľa samostatného predpisu preddavkov alebo splátkového kalendára vystaveného Prenajímateľom. Prenajímateľ vykoná ročné vyúčtovanie podľa skutočných nákladov a spotreby najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Prípadný preplatok Prenajímateľ vráti Nájomcovi na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi. Prípadný nedoplatok Nájomca uhradí Prenajímateľovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

5.5 Nájomca si na vlastnú zodpovednosť a vlastné náklady zabezpečí plnenie povinností súvisiacich s komunálnym a iným odpadom vznikajúcim pri prevádzke denného stacionára, vrátane príslušnej poplatkovej povinnosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a VZN Obce Príbovce.

5.6 Výšku nájomného podľa bodu 5.1 tejto zmluvy možno počas trvania nájmu zmeniť len na základe písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami, pri zachovaní účelu nájmu, záväzkov zo Zmluvy o spolupráci a podmienok udržateľnosti projektu.

5.7 Ak Prenajímateľ zabezpečuje energie alebo služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, je oprávnený jednostranne upraviť výšku mesačných preddavkov v prípade preukázateľnej zmeny cien dodávateľov, regulovaných cien alebo rozsahu spotreby. O zmene a jej dôvode je Prenajímateľ povinný Nájomcu vopred písomne informovať. Tým nie je dotknutá povinnosť vykonať vyúčtovanie podľa skutočných nákladov a spotreby podľa bodu 5.4 tejto zmluvy.

5.8 Pri omeškaní Nájomcu s úhradou peňažného záväzku podľa tejto zmluvy má Prenajímateľ právo na úrok z omeškania v zákonnej výške. Porušením ostatných zmluvných povinností nie je dotknuté právo dotknutej zmluvnej strany na náhradu škody ani právo na skončenie nájmu za podmienok ustanovených touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok VI

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

6.1 Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a je povinný udržiavať ho v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje Nájomca.

6.2 Prenajímateľ zabezpečuje ako vlastník nehnuteľnosti opravy a zásahy investičného alebo stavebno-technického charakteru, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a drobných opráv spojených s prevádzkou, ak potreba takýchto opráv nevznikla preukázateľne zavinením Nájomcu a ak sa zmluvné strany v konkrétnom prípade písomne nedohodnú inak.

6.3 Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom oznámení kontrolovať stav a spôsob užívania Predmetu nájmu tak, aby kontrolou nebola neprimerane narušená prevádzka sociálnej služby. Toto obmedzenie sa nevzťahuje na havarijné a obdobné neodkladné situácie.

6.4 Prenajímateľ poskytne Nájomcovi súčinnosť potrebnú na riadnu prevádzku sociálnej služby, plnenie povinností voči Vykonávateľovi a výkon kontrol oprávnených orgánov.

Článok VII PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

7.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadne, hospodárne a výlučne na dohodnutý účel, chrániť ho pred poškodením, stratou alebo zničením a bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť Prenajímateľ.

7.2 Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady bežnú údržbu, drobné opravy a prevádzkovú starostlivosť súvisiacu s jeho činnosťou. Nájomca nie je povinný vytvárať fond opráv Budovy.

7.3 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie hygienických, protipožiarnych, bezpečnostných, pracovnoprávných a prevádzkových predpisov súvisiacich s prevádzkovaním Denného stacionára Příbovce.

7.4 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Za podnájom sa nepovažuje využívanie priestorov klientmi, zamestnancami, dodávateľmi a inými osobami v rozsahu potrebnom na riadne poskytovanie sociálnej služby.

7.5 Stavebné úpravy, technické zhodnotenie alebo zásahy do stavebných konštrukcií môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a pri dodržaní projektových a právnych podmienok. Financovanie a majetkové vysporiadanie takýchto úprav sa dohodne osobitne.

Článok VIII POISTENIE, ŠKODY A SÚČINNOSŤ PRI KONTROLE

8.1 Nájomca zabezpečí a na vlastné náklady bude počas celej doby, počas ktorej to vyžadujú podmienky projektu, udržiavať poistenie Budovy v poistnej sume zodpovedajúcej hodnote investície financovanej z prostriedkov Mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti, najmenej však v rozsahu vyžadovanom Zmluvou o poskytnutí prostriedkov mechanizmu a záväznými pokynmi Vykonávateľa.

8.2 Nájomca zabezpečí a na vlastné náklady bude udržiavať aj poistenie hnutel'ného majetku nadobudnutého z prostriedkov mechanizmu a vlastného hnutel'ného majetku používaného pri prevádzke Denného stacionára Příbovce. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi ako vlastník Budovy všetku potrebnú súčinnosť na uzatvorenie a trvanie poistného krytia a na preukázanie splnenia poistných povinností Vykonávateľovi.

8.3 Nájomca sa zaväzuje počas prevádzky Denného stacionára Příbovce zabezpečiť na vlastné náklady poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú v súvislosti s prevádzkovaním sociálnej služby v primeranom rozsahu zodpovedajúcom charakteru prevádzky.

8.4 Každá zmluvná strana bezodkladne oznámi druhej zmluvnej strane vznik poistnej alebo škodovej udalosti týkajúcej sa Predmetu nájmu a poskytne jej potrebnú súčinnosť pri likvidácii škody a uplatnení nárokov z poistenia.

8.5 Nájomca umožní v nevyhnutnom rozsahu výkon kontroly Vykonávateľovi, kontrolným a auditorským orgánom a ďalším oprávneným osobám podľa záväzných pravidiel Mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti.

Článok IX SKONČENIE NÁJMU

9.1 Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím doby podľa článku IV tejto zmluvy, ak nebol písomným dodatkom predĺžený.

9.2 Pred uplynutím doby udržateľnosti sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán iba vtedy, ak takýto postup neohrozí splnenie projektových povinností a boli získané všetky súhlasy alebo potvrdenia Vykonávateľa, ktoré sa podľa záväzných projektových dokumentov vyžadujú.

9.3 Zmluvu uzavretú na určitý čas možno pred uplynutím dohodnutej doby vypovedať len z dôvodov ustanovených zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov alebo iným kogentným

právnym predpisom. Ak ide o porušenie povinnosti, ktoré možno odstrániť, Prenajímateľ pred podaním výpovede písomne vyzve Nájomcu na jeho odstránenie a poskytne mu primeranú lehotu na nápravu, ak to povaha porušenia a všeobecne záväzné právne predpisy umožňujú.

9.4 Ak dôjde k výpovedi podľa bodu 9.3 tejto zmluvy, výpovedná lehota je tri mesiace, ak všeobecne záväzný právny predpis alebo písomná dohoda zmluvných strán neustanovuje inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

9.5 Ak vznikne okolnosť, ktorá môže viesť k predčasnému skončeniu nájmu alebo ohroziť udržateľnosť projektu, zmluvné strany sú povinné bezodkladne o tejto skutočnosti rokovať a prijať primerané opatrenia smerujúce k zachovaniu poskytovania sociálnej služby a splneniu povinností voči Vykonávateľovi.

9.6 Po skončení nájmu Nájomca odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní sa spíše písomný protokol.

Článok X **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

10.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Keďže ide o povinne zverejňovanú zmluvu, nadobúda účinnosť 1. januára 2027, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s platnými právnymi predpismi.

10.2 Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len písomnými a očíslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

10.3 Ak by sa ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy dostalo do rozporu so záväznou projektovou dokumentáciou alebo rozhodnutím Vykonávateľa, zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne uzatvoriť dodatok tak, aby bol zachovaný projektový účel a minimálne desaťročná udržateľnosť odo dňa začatia poskytovania sociálnej služby.

10.4 Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom, zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

10.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ dostane dva rovnopisy a Nájomca dva rovnopisy.

10.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju podpisujú.

Prílohy:

- Príloha č. 1 – pôdorys/dispozičné riešenie a situácia areálu s vyznačením Predmetu nájmu
- Príloha č. 2 – odovzdávací a preberací protokol (doplní sa pri odovzdaní)

V Príbovciach, dňa 31.8.2026

.....
Obec Príbovce
Mgr. Viktória Fláková, MBA
starostka obce
Prenajímateľ

.....
SAMARITÁN, n. o.
Ing. Tomáš Tomka
riaditeľ
Nájomca

