

č.: 156/2011/MZ

**ZMLUVA O NÁJME A PREVÁDZKOVANÍ
DOMOVA SOCIÁLNYCH SLUŽIEB – SENIORDOM Vajnory**
/pôvodný názov SENIORCENTRUM AMICO/

uzavretá podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

(ďalej len „*Občiansky zákonník*“) a

zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

(ďalej len „*Zákon o nájme*“) a

nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku

(ďalej len „*Zmluva*“)

medzi:

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava - Vajnory

so sídlom miestneho úradu: Roľnícka ul. č. 109, 831 07 Bratislava

IČO: 00 304 565

konajúca prostredníctvom: Ing. Ján Mrva, starosta

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., č. ú.: 0176873163/0900

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

ProSenior Care s. r. o.

so sídlom Ventúrska 1, 811 01 Bratislava

IČO: 36 783 897

zapsaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Odd.: Sro, VI. č.: 46194/B

konajúca prostr.: Mgr. Ivana Závacká, konateľ

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne len „*Zmluvné strany*“)

z a n a s l e d o v n ý c h p o d m i e n o k :

I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je:

- a) výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – domova sociálnych služieb – s pôvodným názvom Seniorcentrum AMICO nachádzajúceho sa na ulici Alviano č. 2 v Mestskej časti Bratislava - Vajnory, katastrálne územie Vajnory, obec Bratislava – Mestská časť Vajnory, okres Bratislava III, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na liste vlastníctva č. 3071, postavenej na pozemku parc. č. 189/2, súpisné číslo: 9986 (ďalej len „**SENIORDOM Vajnory**“);
- b) správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, Bratislava (ďalej len „**Hl. mesto SR Bratislava**“) – pozemku parc. č. 189/2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría o celkovej výmere 334 m², katastrálne územie Vajnory, obec Bratislava – Mestská časť Vajnory, okres Bratislava III, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na liste vlastníctva č. 1667, na ktorom je stavba SENIORDOMU Vajnory postavená (ďalej len „**Pozemok zastavaný SENIORDOMOM Vajnory**“);

4. Nájomca sa súčasne zaväzuje v SENIORDOME Vajnory v rámci účelu nájmu zabezpečovať aj poskytovanie:

- a) pravidelnej, preventívnej, urgentnej a ďalšej rehabilitačnej ošetrovateľskej starostlivosti kvalifikovanou osobou v súlade so zákonom č. 578/2004 Z.z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a Nariadenia vlády SR č. 296/2010 Z. z. o odbornej spôsobilosti na výkon zdravotníckeho povolania, spôsobe ďalšieho vzdelávania zdravotníckych pracovníkov, sústave špecializačných odborov a sústave certifikovaných pracovných činností (ďalej len „**Kvalifikovaná rehabilitačná ošetrovateľská starostlivosť**“);
 - b) nevyhnutnej zdravotnej starostlivosti v súlade so zákonom č. 578/2004 Z.z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení (ďalej len „**Nevyhnutná zdravotná starostlivosť**“);
 - c) stravovania s ohľadom na prípadnú dieticnú a výživnú diétu a to v súlade so zásadami zdravej výživy s prihliadnutím na vek a zdravotný stav osôb, ktorým bude SENIORDOM Vajnory poskytovať svoje služby (ďalej len „**Stravovanie**“);
 - d) pedikúry, holičstva a kaderníctva odborne kvalifikovanými osobami podľa potrieb osôb, ktorým bude SENIORDOM Vajnory poskytovať svoje služby (ďalej len „**Ostatné služby**“).
5. Zmluvné strany sa v súvislosti s ust. ods. 3 tohto článku Zmluvy dohodli, že Nájomca bude Sociálne služby v rozsahu tejto Zmluvy poskytovať v SENIORDOME Vajnory fyzickým osobám v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto Zmluvy a Zákona o sociálnych službách, pričom Nájomca sa zaväzuje:
- a) obyvateľom Vajnôr majúcim záujem o poskytovanie Sociálnych služieb v SENIORDOME Vajnory, (ďalej len „**Obyvateľ Vajnôr**“) zabezpečiť prednostné poskytovanie Sociálnych služieb v rozsahu tejto Zmluvy v prípade, ak má Nájomca v SENIORDOME Vajnory voľnú príslušnú kapacitu;
 - b) Obyvateľom Vajnôr majúcim záujem o poskytovanie Sociálnych služieb v SENIORDOME Vajnory a súčasne spĺňajúcim podmienky stanovené Prenajímateľom v uznesení Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava Vajnory č. 91/2007, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej príloha č. 4 (ďalej len „**Zvýhodnení Obyvatelia Vajnôr**“) poskytovať Sociálne služby za zvýhodnenú cenu v zmysle čl. V ods. 16 tejto Zmluvy;
 - c) Obyvateľov Vajnôr podľa písm. a) tohto odseku tohto článku Zmluvy a Zvýhodnených Obyvateľov Vajnôr podľa písm. b) tohto odseku tohto článku Zmluvy zaradiť na prednostné miesto medzi záujemcami o poskytovanie Sociálnych služieb v SENIORDOME Vajnory (ďalej len „**Čakacia listina**“) v prípade, ak nemá Nájomca v SENIORDOME Vajnory voľnú príslušnú kapacitu;
 - d) Obyvateľom Vajnôr podľa písm. a) tohto odseku tohto článku Zmluvy a Zvýhodneným Obyvateľom Vajnôr podľa písm. b) tohto odseku tohto článku Zmluvy zabezpečiť poskytovanie Sociálnych služieb v zmysle tejto Zmluvy spoločne v maximálnom počte lôžok/miest nepresahujúcich 1/3 (jednu tretinu) všetkých lôžok/miest v SENIORDOME Vajnory, pričom Nájomca sa zaväzuje Obyvateľom Vajnôr podľa písm. a) tohto odseku tohto článku Zmluvy a Zvýhodneným Obyvateľom Vajnôr podľa písm. b) tohto odseku tohto článku Zmluvy zabezpečiť potrebný počet lôžok/miest nepresahujúcich 1/3 (jednu tretinu) všetkých lôžok/miest v SENIORDOME Vajnory v lehote do 60 (slovom: šesťdesiatich) dní od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola Nájomcovi doručená písomná žiadosť o poskytovanie Sociálnych služieb v SENIORDOME Vajnory zo strany Obyvateľa Vajnôr podľa písm. a) tohto odseku tohto článku Zmluvy a/alebo Zvýhodneného Obyvateľa Vajnôr podľa písm. b) tohto odseku tohto článku Zmluvy v zmysle tejto Zmluvy.

všetky bežné drobné opravy a údržbu Predmetu nájmu podľa tohto odseku tohto článku Zmluvy súvisiace s udržiavaním Predmetu nájmu znáša Nájomca., pričom Zmluvné strany sa dohodli, že si pri vykonávaní akýchkoľvek opráv a údržby Predmetu nájmu poskytnú navzájom všetku potrebnú súčinnosť.

5. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto Zmluvou alebo s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré by rušilo alebo akýmkoľvek spôsobom obmedzovalo užívanie Predmetu nájmu Nájomcom v súlade s touto Zmluvou.

6. Prenajímateľ je povinný v prípade väčšej plánovanej a predpokladanej údržby a opráv Predmetu nájmu oznámiť Nájomcovi túto skutočnosť písomne minimálne jeden mesiac vopred predpokladaným dňom zahájenia tejto údržby a opravy a podobne Nájomca Prenajímateľovi ak sa tak dohodli. Prenajímateľ sa zaväzuje všetky väčšie plánované a predpokladané údržby a opravy Predmetu nájmu vykonať urýchlene a bezodkladne, bez zbytočných časových obmedzení, v záujme nerušeného výkonu práv Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ zabezpečí na svoje náklady najmä vykonávanie nasledovných väčších opráv a údržby Predmetu nájmu: oprava strechy, odvodových múrov, kúrenia a ohrevu vody, výmena okien, oprava a výmena prípojok inžinierskych sietí Predmetu nájmu a elektrických, plynových, vodovodných a odpadových rozvodov v stenách a podlahe. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade realizácie nadstavby či vstavby Predmetu nájmu Nájomcom v súlade s odsekom 2 tohto článku Zmluvy, bude Nájomca zodpovedať za vykonanie opráv a údržby aj tých súčastí/častí Predmetu nájmu, ktoré boli priamo dotknuté nadstavbou či vstavbou Predmetu nájmu vykonanou Nájomcom v súlade s odsekom 2 tohto článku Zmluvy. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že v prípade, ak pri realizácii nadstavby či vstavby Predmetu nájmu Nájomcom v súlade s odsekom 2 tohto článku Zmluvy nebude potrebná výmena pôvodných prípojok inžinierskych sietí Predmetu nájmu za nové, vykonanie opravy týchto pôvodných prípojok inžinierskych sietí Predmetu nájmu zabezpečuje na svoje náklady Prenajímateľ. V prípade nadstavby či vstavby Predmetu nájmu vykonávanej Nájomcom v súlade s odsekom 2 tohto článku Zmluvy, ktorá si vyžaduje zvýšenie kapacity akejkolvek vonkajšej prípojky inžinierskych sietí Predmetu nájmu, toto zvýšenie kapacity vonkajšej prípojky inžinierskych sietí Predmetu nájmu a jej následnú opravu realizuje Nájomca na svoje náklady. V prípade opakovanej potreby opravy pôvodného kotla nachádzajúceho sa v Predmete nájmu v čase jeho odovzdania Nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy, Prenajímateľ uhradí Nájomcovi sumu rovnajúcu sa sume potrebnej na opravu pôvodného kotla, ktorú Nájomca použije na obstaranie nového kotla v Predmete nájmu.

7. Prenajímateľ je povinný riadne si plniť svoje povinnosti ako vlastník Predmetu nájmu, ktoré mu vyplývajú z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane poistenia Predmetu nájmu pre prípady živelných pohrôm počas celej doby trvania tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ poskytne Nájomcovi písomný doklad o úhrade príslušného poistného najneskôr do dňa splatnosti príslušného poistného a súčasne sa zaväzuje Nájomcu písomne informovať o každej zmene predmetnej poisťovnej zmluvy.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá a Nájomca prevezme Predmet nájmu do užívania najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy formou písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, v ktorom bude uvedené najmä:

- a) stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi,
- b) súpis vecí, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu, alebo súvisia s jeho užívaním,
- c) údaj o stave na príslušných meračoch dodávok elektrickej energie, studenej vody, teplej vody, plynu, resp. iných ďalších meračov, ktoré merajú spotrebu v Predmete nájmu,
- d) zoznam prípadného zariadenia Predmetu nájmu, jeho stav, návody na obsluhu,
- e) dátum a miesto vyhotovenia zápisnice a podpisy oboch Zmluvných strán,

pričom Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ spoločne s písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu odovzdá Nájomcovi aj revíziu správy vypracované v súlade s príslušnými právnymi predpismi týkajúce sa rozvodov plynu, elektrickej energie, vody (vrátane kúrenia) a protipožiarnych prostriedkov v Predmete nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne vyzvať Nájomcu na prevzatie Predmetu nájmu najmenej 3 dni vopred.

9. V prípade drobných nedostatkov alebo nedorobkov Predmetu nájmu zistených pri ich odovzdávaní Prenajímateľ a Nájomca dohodnú termín a spôsob ich odstránenia a uvedú ich v zápisnici.

4. Z dôvodu budúcich dlhodobých investícií Nájomcu a postupného zhodnocovania Predmetu nájmu (Nebytových priestorov SENIORDOMU Vajnory a Časti pozemku) a zvyšovania štandardu SENIORDOMU Vajnory zo strany Nájomcu sa Zmluvné strany dohodli nasledovne:

- a) ak Nájomca preukázateľne investuje v lehote 3 (slovom: troch) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do Predmetu nájmu viac ako 20.000,- € (slovom: dvadsaťtisíc eur), (ďalej len „Odkladacia podmienka I.“), Prenajímateľ neukončí nájomný vzťah v zmysle tejto Zmluvy výpoveďou počas doby 10 (slovom: desiatich) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy;
 - b) ak Nájomca preukázateľne investuje v lehote 10 (slovom: desiatich) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do Predmetu nájmu viac ako 50.000,- € (slovom: päťdesiattisíc eur), (ďalej len „Odkladacia podmienka II.“), Prenajímateľ neukončí nájomný vzťah v zmysle tejto Zmluvy výpoveďou počas doby 30 (slovom: tridsiatich) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy túto Zmluvu môže Prenajímateľ vypovedať v prípade splnenia Odkladacej podmienky I. uvedenej v písm. a) tohto odseku tohto článku Zmluvy až po uplynutí doby podľa písm. a) tohto odseku tohto článku Zmluvy, a to i bez udania dôvodu, s výpovednou lehotou 6 (šesť) mesiacov. Táto výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi;
 - d) túto Zmluvu môže Prenajímateľ vypovedať v prípade splnenia Odkladacej podmienky II. uvedenej v písm. b) tohto odseku tohto článku Zmluvy až po uplynutí doby podľa písm. b) tohto odseku tohto článku Zmluvy, a to i bez udania dôvodu, s výpovednou lehotou 6 (šesť) mesiacov. Táto výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi;
 - e) túto Zmluvu môže Nájomca vypovedať písomnou výpoveďou, a to i bez udania dôvodu, s výpovednou lehotou 6 (šesť) mesiacov, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.
5. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť počas celej doby trvania Zmluvy v prípade, ak:
- a) Nájomca napriek opakovanej písomnej výstrahe Prenajímateľa užíva Predmet nájmu a/alebo ak trpí užívanie Predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - b) Nájomca nezaplátí Prenajímateľovi celé Nájomné a/alebo celú výšku nákladov za odvoz odpadu podľa tejto Zmluvy ani do 60 (slovom: šesťdesiatich dní) odo dňa ich splatnosti podľa tejto Zmluvy a zo strany Nájomcu nedôjde k náprave tohto stavu ani do 30 (slovom: tridsiatich) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na nápravu;
 - c) Nájomca preukázateľne užíva Predmet nájmu v rozpore s Účelom tejto Zmluvy.

6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak:

- a) je Predmet nájmu odovzdaný Nájomcovi v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo sa stane neskôr nespôsobilým na dohodnuté užívanie bez toho, aby Nájomca porušil svoje povinnosti v súvislosti s touto Zmluvou a/alebo ak je Predmet nájmu zdravotne závadný;
- b) ak Prenajímateľ hrubo alebo opakovane porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a nedôjde k náprave tohto stavu ani do 10 (slovom: desiatich) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu.

7. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončením Zmluvy nezanikajú tie záväzky a/alebo nároky, ktoré majú podľa dohody zmluvných strán alebo podľa ich povahy trvať aj po jej skončení.

8. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný v posledný deň trvania nájmu podľa tejto Zmluvy Predmet nájmu vypratať a vrátiť Prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie za podmienok uvedených v ods. 1 tohto článku Zmluvy.

8. Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vzniku akýchkoľvek sporov, nezrovnalostí alebo rozdielov v názoroch, ktoré medzi nimi môžu vzniknúť v súvislosti s touto Zmluvou, vrátane jej porušenia, ukončenia alebo neplatnosti, sa budú snažiť riešiť s vynaložením všetkého úsilia, zmierlivou cestou, v dobrej viere a s dobrým úmyslom.

10. Účastníci tejto Zmluvy prehlasujú, že sa s obsahom tejto Zmluvy dôkladne oboznámili, že sa zhoduje s prejavmi ich vôle, bola uzavretá slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu schvaľujú a na znak svojho výslovného súhlasu s jej obsahom účastníci Zmluvu aj vlastnoručne podpisujú.

Príloha č. 1: Súpis Majetku;

Príloha č. 2: List vlastníctva č. 3076 a č. 1667 spoločne s katastrálnou mapou, na ktorej je graficky vyznačená Časť Pozemku vrátane vyznačenia územnej rezervy na cestu;

Príloha č. 3: Cenník sociálnych služieb poskytovaných v SENIORDOME Vajnory Zvýhodneným Obyvateľom Vajnôr

Príloha č. 4: Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Vajnory č. 91/2007

V Bratislave dňa 29/09/2014

V Bratislave dňa 29/09/2014

Prenajímateľ:

Nájomca



Mestská časť Bratislava – Vajnory

Ing. Ján Mrva, starosta

ProSenior Care s. r. o.

Mgr. Ivana Závacká, konateľ