

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

č.: 116/2011/NZ

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: Rolnícka 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 I, 811 01 Bratislava

IČO: 36 783 897

zapísaná 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 Alviaho 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 nádvorie 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*“);

- c) správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy – pozemku parc. č. 189/3, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 2049 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 (ďalej len „*Pozemok*“);
- d) výlučným vlastníkom hnuteľného majetku špecifikovaného v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy (ďalej len „*Majetok*“);

II.

Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania:
- a) nebytové priestory nachádzajúce sa v SENIORDOME Vajnory špecifikovanom v ust. čl. I ods. 1 písm a) tejto Zmluvy (ďalej len „*Nebytové priestory SENIORDOMU Vajnory*“);
 - b) Pozemok zastavaný SENIORDOMOM Vajnory špecifikovaný v ust. čl. I ods. 1 písm b) tejto Zmluvy;
 - c) časť Pozemku o výmere 450 m² špecifikovaní a v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy (ďalej len „*Časť Pozemku*“);
 - d) Hnuteľný majetok špecifikovaný v ust. čl. I ods. 1 písm. d) tejto Zmluvy (ďalej len „*Majetok*“)

(ďalej Nebytové priestory SENIORDOMU Vajnory, Pozemok zastavaný SENIORDOMOM Vajnory, Časť Pozemku a Majetok spoločne len „*Predmet nájmu*“).

2. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné podľa čl. IV tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že ako výlučný vlastník a/alebo správca Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy je Predmet nájmu oprávnený prenechať Nájomcovi do užívania, pričom vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych technických alebo iných závad Predmetu nájmu a že na Predmete nájmu neviaznu žiadne záložné práva, predkupné práva, vecné bremená ani žiadne nájomné alebo iné práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali užívanie predmetu nájmu Nájomcom v súlade s touto Zmluvou.

III.

Doba a účel nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú** **odo dňa jej uzavretia**.
2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu na účely prevádzkovania domu sociálnych služieb – SENIORDOMU Vajnory, t.j. na účely zabezpečenia poskytovania sociálnych služieb v zmysle § 12 ods. 1 písm. c) zák. č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v platnom znení (ďalej len „*Zákon o sociálnych službách*“) (ďalej len „*Sociálne služby*“ alebo „*Účel nájmu*“).
3. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ prostredníctvom tejto Zmluvy plní svoje povinnosti v oblasti poskytovania Sociálnych služieb. Predmet nájmu bol aj v minulosti využívaný na účel uvedený v čl. III. ods. 2 tejto Zmluvy. Nájomca bude služby uvedené v čl. III. ods. 2. tejto Zmluvy poskytovať v Predmete nájmu ako v zariadení pre seniorov pod názvom SENIORDOM Vajnory. Zmluvné strany sa dohodli, že zmenu názvu SENIORDOMU Vajnory je Nájomca oprávnený vykonať po predchádzajúcom písomnom oznámení Prenajímateľovi, pričom názov SENIORDOMU Vajnory nesmie byť hanlivý ani vulgárny.

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 poskytovaní 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 dieticú 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.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je po získaní príslušného oprávnenia na výkon služieb agentúry domácej ošetrovateľskej starostlivosti (ďalej len „**ADOS**“) a/alebo na výkon opatrovateľskej starostlivosti (ďalej len „Opatrovateľské služby“) oprávnený v súvislosti s Predmetom nájmu poskytovať aj služby ADOS a/alebo Opatrovateľské služby, a to za podmienok vopred vzájomne dohodnutým medzi zmluvnými stranami.

IV.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení dohodli na ročnom nájmomnom vo výške 500,- € (slovom: päťsto euro) za celý Predmet nájmu (ďalej len „**Nájomné**“).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné podľa tejto Zmluvy bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to vždy do 15.02. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa Nájomné platí na základe faktúry Prenajímateľa doručenej Nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že faktúry vystavené Prenajímateľom v zmysle tejto Zmluvy musia spĺňať všetky náležitosti riadneho daňového a účtovného dokladu v zmysle príslušných právnych predpisov, pričom lehota splatnosti faktúr je Zmluvnými stranami dohodnutá v dĺžke 30 dní odo dňa doručenia riadnej faktúry Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy Nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca do 30 (slovom: tridsiatich) dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy uzavrie ako odberateľ samostatnú zmluvu priamo so subjektom vykonávajúcim odvoz a likvidáciu odpadu z Predmetu nájmu, ako aj s dodávateľom elektrickej energie, vody a plynu do Predmetu nájmu so zohľadnením nameraných stavov spotreby elektrickej energie, vody a plynu uvedených v preberacom protokole spisanom pri odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi.
4. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné a/alebo náklady za Služby pokiaľ pre vady Predmetu nájmu, ktoré nespôsobil, alebo z iných dôvodov na strane Prenajímateľa nemohol Predmet nájmu užívať spôsobom zodpovedajúcim povaha a účelu nájmu v súlade s touto Zmluvou. Ak Nájomca môže užívať z týchto dôvodov Predmet nájmu len obmedzene, má Nájomca nárok na primeranú zľavu z Nájomného a/alebo z výšky nákladov na Služby podľa tejto Zmluvy.

V.

Spoločné ustanovenia

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu najneskôr v deň začatia nájmu podľa tejto Zmluvy formou zápisnice o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu v zmysle tohto článku Zmluvy, v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy.
2. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, vstavy, nadstavby, ani úpravy inžinierskych sietí bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak je k takýmto úpravám, vstavbám a nadstavbám potrebný súhlas iného subjektu (stavebný úrad, orgán energetiky, živoného prostredia a pod.), obstará si ho Nájomca sám na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje v tejto súvislosti poskytnúť Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť. Nájomca zodpovedá za prípadné škody preukázateľne spôsobené takýmto konaním Prenajímateľovi.
3. Nájomca sa zaväzuje, že neprenehá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať na svoje náklady vykonávanie všetkých bežných drobných opráv súvisiacich s užívaním a obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi každú i menšiu i väčšiu haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby, ktoré vznikli v Predmete nájmu a ktoré nemajú charakter bežných drobných opráv v zmysle tohto článku Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že

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 akéhokoľvek 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 vlastníka 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 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.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený označiť Predmet nájomu reklamným označením svojej prevádzky, ktoré si zvolí a uvedením svojho obchodného mena, resp. loga v zmysle čl. III ods. 3 tejto Zmluvy.
11. Nájomca je povinný dodržiavať všetky právne predpisy, ktoré sa vzťahujú na poskytovanie Sociálnych služieb a prevádzkovanie SENIORDOMU Vajnory.
12. Nájomca je povinný v Predmete nájmu zabezpečiť splnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení a zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a z vykonávacích predpisov k nim.
13. Nájomca je povinný v súlade s príslušnými právnymi predpismi vykonávať inventarizáciu majetku v Predmete nájmu a kópiu časti inventarizácie majetku týkajúcej sa Hnuteľného majetku Prenajímateľa poskytnúť na požiadanie Prenajímateľovi v primeranom čase.
14. Nájomca je povinný umožniť zástupcom Prenajímateľa vstup do Predmetu nájmu za účelom nevyhnutnej kontroly dodržiavania tejto Zmluvy, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi minimálne 3 (slovom: tri) dni vopred oznámiť (písomne alebo e-mailovou správou alebo faxovou správou) požadovaný dátum a čas vykonania kontroly v zmysle tohto odseku tohto článku Zmluvy a kontrolu vykonať za osobnej účasti zástupcu a/alebo poverenej osoby Nájomcu, pričom Prenajímateľ sa vykonávaním týchto kontrol zaväzuje nenarušať plynulé poskytovanie Sociálnych služieb a prevádzkovanie SENIORDOMU Vajnory Nájomcom.
15. Nájomca sa zaväzuje odstrániť vady, ktoré spôsobili na Predmete nájmu sám alebo tí, ktorí s jeho vedomím užívali Predmet nájmu, prípadne tí, ktorým vstup do Predmetu nájmu preukázateľne umožnil.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude poskytovať Sociálne služby v rozsahu tejto Zmluvy Zvýhodneným Obyvateľom Vajnôr podľa čl. III ods. 5 písm. b) tejto Zmluvy za zvýhodnenú mesačnú úhradu vo výške stanovenej v ceníku sociálnych služieb poskytovaných v SENIORDOME Vajnory Zvýhodneným Obyvateľom Vajnôr, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej príloha č. 3 (ďalej len „*Ceník sociálnych služieb poskytovaných v SENIORDOME Vajnory Zvýhodneným Obyvateľom Vajnôr*“). Túto zvýhodnenú mesačnú úhradu je Nájomca oprávnený ročne zvyšovať podľa miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

VI.

Skončenie nájmu

1. Pri ukončení nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy bude Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá Prenajímateľom odsúhlaseným úpravám, vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia a s prihliadnutím na zhodnotenie Predmetu nájmu Nájomcom počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje pri ukončení nájomného vzťahu skôr než po uplynutí 10 (slovom: desiatich) rokov trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy Nájomcovi uhradiť peňažnú náhradu za Nájomcom preukázateľne vykonané zhodnotenia Predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou stavieb, resp. Predmetu nájmu a boli zabezpečené na jeho náklady. K vráteniu Predmetu nájmu musí dôjsť najneskôr v deň skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy.
2. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi zo strany Nájomcu bude vyhotovený písomný protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu obsahujúci primerané náležitosti v zmysle čl. V ods. 8 písm. a) až e) tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto Zmluvy zanikne:
 - a) na základe vzájomnej písomnej dohody Nájomcu a Prenajímateľa,
 - b) na základe výpovede Prenajímateľa alebo Nájomcu podľa ods. 4 tohto článku Zmluvy,
 - c) na základe odstúpenia Prenajímateľa alebo Nájomcu od Zmluvy podľa ods. 5 tohto článku Zmluvy alebo iných ustanovení tejto Zmluvy.

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 nezaplatí 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.

9. V prípade skončenia nájmu je Prenajímateľ povinný v posledný deň trvania nájmu podľa tejto Zmluvy vrátiť Nájomcovi alikvotnú časť zaplateného Nájomného za každý aj začatý kalendárny mesiac, v ktorom Nájomca nebude užívať Predmet nájmu z dôvodu skončenia nájomného vzťahu s Prenajímateľom.

10. Nájomca je povinný investície do Predmetu nájmu v zmysle ods. 4 písm. a) a písm. b) tohto článku Zmluvy preukázať Prenajímateľovi kópiami príslušných dokladov o vynaložení týchto investícií Nájomcom, napr. kópiami príslušných faktúr vrátane dokladov preukazujúcich ich uhradenie Nájomcom, kópiami príslušných výdavkových a príjmových pokladničných dokladov a pod.

VII.

Záverčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má, alebo môže podľa tejto Zmluvy poslať Prenajímateľ Nájomcovi budú doručované poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka, alebo ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu sídla Nájomcu uvedenú v deň odoslania doporučenej listovej zásielky v obchodnom registri zverejnenom na www.orrsr.sk (ak by tu sídlo nájomcu v danom čase zverejnené nebolo, tak na adresu sídla Nájomcu zapísanú v tom čase v obchodnom registri), alebo osobným prevzatím. V prípade, že Nájomca doporučenú listovú zásielku (s doručenkou alebo bez) odmietne prevziať, alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti Prenajímateľovi ako nedoručenú v úložnej lehote, považuje sa táto zásielka za doručенú v treťi kalendárny deň po dni jej preukázaného odoslania.

2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo môže podľa tejto Zmluvy poslať Nájomca Prenajímateľovi budú doručované poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka, alebo ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava – Vajnory uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, alebo osobným prevzatím. V prípade, že Prenajímateľ doporučenú listovú zásielku (s doručenkou alebo bez) odmietne prevziať, alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti Nájomcovi ako nedoručenú v úložnej lehote, považuje sa táto zásielka za doručенú v treťi kalendárny deň po dni jej preukázaného odoslania.

3. Ostatné práva a povinnosti Zmluvných strán výslovne neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi zmluvný typ Nájomnej zmluvy a ustanoveniami Zákona o nájme upravujúcimi Zmluvu o nájme nebytových priestorov na dobu neurčitú.

4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy (alebo jeho častí) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo Zmluvy samej. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.

5. Táto Zmluva bola schválená Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Bratislava – Vajnory Uznesením č. 126/2011 zo dňa 28.09.2011.

6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení okrem ustanovenia čl. VI ods. 4 písm. a) tejto Zmluvy, ktoré nadobúda účinnosť dňom, kedy investície Nájomcu do Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy prekročia hodnotu 20.000,- € (slovom: dvadsaťtisíc eur) a okrem ustanovenia čl. VI ods. 4 písm. b) tejto Zmluvy, ktoré nadobúda účinnosť dňom, kedy investície Nájomcu do Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy prekročia hodnotu 50.000,- € (slovom: päťdesiattisíc eur).

7. Táto Zmluva má 9 (deväť) strán, 4 (štyri) prílohy a je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá Zmluvná strana dostane po podpísaní jeden z nich.

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, zmiernlivou 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
29/09/2011

V Bratislave dňa
29/09/2011

Prenajímateľ:

Nájomca



Mestská časť Bratislava – Vajnory

Ing. Ján Mirva, starosta

ProSenior Care s. r. o.

Mgr. Ivana Závacká, konateľ

