

Nájomná zmluva č. 09/2017/6

uzavretá podľa § 663 Občianskeho zákonníka, v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien a Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení (ďalej len „**Zásady hospodárenia**“) na základe uznesenia Zastupiteľstva PSK č. 229/2015 zo dňa 25. 8. 2015 a zmenou a doplnením uznesením Zastupiteľstva PSK č. 443/2016 zo dňa 12. 12. 2016.

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Hospitálska rehoľa sv. Jána z Boha
Adresa : Nám. SNP 8-11, 811 06 Bratislava.
Zastúpený : bratom Richardom, Mariánom Jombíkom, O.H. priorom
JUDr. Michalom Tinákom, O.H. generálnym riaditeľom
IČO: 17 318 424
DIČ:2020849501
IČ DPH: SK2020849501
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s, Hodžovo nám. 3 ,
850 05 Bratislava
Číslo účtu: **2946459268/1100**
IBAN: SK 2411000000002946459268
SWIFT: TATR SK BX

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: 1. Prešovský samosprávny kraj
Sídlo: Námestie mieru č. 2, 080 01 Prešov
IČO: 37870475
Štatutárny orgán: MUDr. Peter Chudík, predseda
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK94 8180 0000 0070 0051 9138
Právna forma: Právnická osoba - samostatný územný samosprávny a
správny celok SR v zmysle zákona č. 302/2001 Z.z. v znení neskorších
predpisov

zastúpený v súlade s §1 ods. 2, §4 ods. 4 a §10 ods. 2

Domovom sociálnych služieb sv. Jána z Boha

Sídlo: Hviezdoslavova 1, 053 04 Spišské Podhradie
IČO: 691887
DIČ: 2020741734
Štatutárny orgán: PhDr. Monika Ondrišová, PhD, riaditeľka domova
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK58 8180 0000 0070 0051 4839

II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ – Hospitálska rehoľa sv. Jána z Boha nám. SNP 8-11, 811 06 Bratislava je výlučným vlastníkom

- **nehnuteľného majetku** vedeného na LV č. 385 a č. 527 evidovaného v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Levoča, katastrálnym odborom, nachádzajúcim sa v katastrálnom území Spišské Podhradie, mesto Spišské Podhradie uvedeného v odstavci 2

2. Predmetom nájmu je:

- **nehnuteľnosti zapísané na LV č. 527:**

KN č. 1292/2	- dom č. s. 2 vo výmere 876 m ²
KN č. 1293	- dom č. s. 1 vo výmere 2 860 m ²
KN č. 1208 Zar.podpor.býv.	- dom č. s. 24 vo výmere 216,6 m ²
KN č. 1203 HC- stajňa koní	- vo výmere 105 m ²

- **pozemky:**

KN č. 1292/1 - zastavaná plocha	vo výmere	1 122 m ²
KN č. 1293 - zastavaná plocha	vo výmere	2 860 m ²
KN č. 1294 - záhrada	vo výmere	1 366 m ²
KN č. 1203 - zastavaná plocha	vo výmere	105 m ²
KN č. 1204 - ovocný sad	vo výmere	3 239 m ²
KN č. 1205 - zastavaná plocha	vo výmere	18 m ²
KN č. 1207 - ostatná plocha	vo výmere	145 m ²
KN č. 1211 - zastavaná plocha	vo výmere	28 m ²
KN č. 1212 - zastavaná plocha	vo výmere	27 m ²
KN č. 1213 - zastavaná plocha	vo výmere	55 m ²
KN č. 1214 - zastavaná plocha	vo výmere	56 m ²
KN č. 1216/1 - záhrada	vo výmere	672 m ²
KN č. 1216/2 - ostatná plocha	vo výmere	1 722 m ²

- **pozemky zapísané na LV č. 385:**

KN č. 1291 - zastavaná plocha	vo výmere	846 m ²
KN č. 1758/2 - ostatná plocha	vo výmere	389 m ²

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 30 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi bude dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vyhotovený Odovzdávací protokol, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán.

3. Nájom dojednaný na základe tejto zmluvy sa skončí, ak nie je dohodnuté inak:

a/ uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,

b/ dohodou zmluvných strán,

c/ výpoveďou,

d/ odstúpením od zmluvy.

To neplatí vo vzťahu k prenájmu parciel zapísaných, na ktorých budú postavené budovy a zrealizovaná rekonštrukcia a prístavba:

- Objekt „A“ – na parcele registra C KN č. 1291 o výmere 846 m², zastavaná plocha a nádvorie a na parcele registra C KN č. 1758/2 o výmere 389 m², ostatná plocha, ktoré sú vedené pre k. ú. Spišské Podhradie na LV č. 385 **a na parcele registra C KN č. 1292/2 o výmere 876 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktoré sú vedené pre k. ú. Spišské Podhradie na LV č. 527.**

- Objekt „B“ – na parcele registra C KN č. 1216/2 o výmere 1722 m², ostatná plocha, ktorá je vedená pre k. ú. Spišské Podhradie na LV č. 527.

- Objekt „C“ – **na parcele registra C KN č. 1293 o výmere 2860 m², zastavané plochy a nádvorie a na parcele registra C KN č. 1294 o výmere 1366 m² záhrady, ktorá je vedená pre k. ú. Spišské Podhradie na LV č. 527.**

Prenajímateľ sa zaväzuje, za predpokladu riadneho plnenia si povinností zo strany nájomcu, nájom týchto parciel počas doby nájmu neukončiť.

4. Dohoda o skončení tejto zmluvy musí byť písomná a podpísaná zodpovednými zástupcami obidvoch zmluvných strán. V písomnej dohode o skončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom účinnosti tejto dohody.

5. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.

6. Výpovedná lehota je 3 mesiace.

7. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade ak nájomca predmet zmluvy užíva v rozpore s dohodnutým účelom a tiež v prípadoch uvedených v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka a prípadne v iných ustanoveniach tejto zmluvy.

8. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom, kedy bolo písomné odstúpenie od zmluvy doručené nájomcovi.

9. Nájomca zaväzuje platiť ročný nájom vo výške **23 694,80 €** určeným prechádzajúcou nájomnou zmluvou s tým, že prenajímateľ, Hospitálska rehoľa sv. Jána z Boha Milosrdní bratia, sa zaväzuje investovať uvedené prostriedky do nehnuteľnosti, na základe požiadaviek nájomcu v plnom rozsahu v kalendárnom roku, v ktorom vznikol nárok na tento nájom.

10. K tejto zmluve udeľuje vlastník pozemku súhlas s výstavbou budov z rekonštrukciou a prístavbou:

- Objekt „A“ – na parcele registra C KN č. 1291 o výmere 846 m², zastavaná plocha a nádvorie a na parcele registra C KN č. 1758/2 o výmere 389 m², ostatná plocha, ktoré sú vedené pre k. ú. Spišské Podhradie na LV č. 385 **a na parcele registra C KN č. 1292/2 o výmere 876 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktoré sú vedené pre k. ú. Spišské Podhradie na LV č. 527.**

- Objekt „B“ – na parcele registra C KN č. 1216/2 o výmere 1722 m², ostatná plocha, ktorá je vedená pre k. ú. Spišské Podhradie na LV č. 527.

- Objekt „C“ – **na parcele registra C KN č. 1293 o výmere 2860 m², zastavané plochy a nádvoria a na parcele registra C KN č. 1294 o výmere 1366 m² záhrady, ktorá je vedená pre k. ú. Spišské Podhradie na LV č. 527,** ktoré bude 30 rokov za 1,- € užívať v plnom rozsahu ich vlastník Prešovský samosprávny kraj a po uplynutí doby 30 rokov ich za **1 euro** za každú z budov prevedie do vlastníctva Hospitálskej rehole MB, ktorá ich v **cene 1 €** za každú z budov odkúpi.

11. Prenajímateľ sa zaväzuje, že popísané parcely na dobu 30 rokov za 1,- € prenajme Prešovskému samosprávnemu kraju a počas tejto doby nedôjde k ukončeniu nájomného vzťahu zo strany prenajímateľa a nedôjde ani k úprave výšky nájmu.

12. Prenajímateľ po nadobudnutí vlastníckeho práva k dotknutým budovám zachová ich využitie na sociálny účel a v prípade potreby ich prenajme Prešovskému samosprávnemu kraju, resp. sociálnemu zariadeniu v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja.

IV. Výška nájmu

1a. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu platiť podľa bodu 10. čl. 3, **ročné** nájomné bez platieb za energie a služby spojené s nájomom vo výške **1 €** (slovom: Jedno EURO).

1b. Nájomca sa zaväzuje podľa bodu 9, čl. 3 uhrádzať ročný nájom v sume **23 694,80 €**.

2. Nájomca sa zaväzuje, že dohodnutú výšku nájomného bude platiť na základe tejto zmluvy štvrťročne, najneskôr po uplynutí prvého mesiaca štvrťroka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ je oprávnený v súlade s platnými Zásadami hospodárenia upraviť výšku nájomného v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR v danom roku za rok predchádzajúci formou písomného oznámenia zo strany prenajímateľa, nájomca súhlasí s takouto priebežnou úpravou výšky nájomného a zaväzuje sa zvýšené nájomné uhradiť. Toto neplatí pre parcely uvedené v článku 3, bod 10.

4. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného v zmysle § 11 ods. 9 Zásad hospodárenia je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

V.

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

1. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady najmä dodávku elektrickej energie, tepla, vody, plynu, teplej úžitkovej vody, odvod kanalizačného odpadu, úhradu vodného, stočného, zrážkových vôd, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu vyprodukovaného nájomcom pri prevádzkovaní Nehnutelností, pokiaľ to bude aktuálne /prípadné/, alebo vyžadované zákonom. Za tým účelom je povinný uzatvoriť zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľmi, ak to prikazuje a umožňuje príslušný právny predpis alebo interný postup dodávateľa, k čomu mu prenajímateľ udeľuje svoj súhlas.

2. Nájomca si služby spojené s nájomom uvedené v čl. V bod 1 zabezpečí na vlastné náklady a ťarchu, pričom úhrady za poskytnuté služby bude vykonávať priamo dodávateľom jednotlivých služieb na základe odberateľských faktúr vystavených na nájomcu.

3. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi refundáciu dane z nehnuteľnosti za príslušný kalendárny rok a to vo výške tak, ako to určí správca dane prenajímateľovi a to formou faktúry, ktorá bude splatná do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca zabezpečí na prevádzkyschopnosť prenajatého majetku, jeho poistenie a úhradu dane z nehnuteľností v súlade s čl. V. ods.3.

2. Zmeny na veci ako napríklad stavebné úpravy, rekonštrukciu a investovanie do majetku môže nájomca vykonať po písomnom súhlase prenajímateľa podľa zmluvnými stranami odsúhlasenej projektovej dokumentácie a bez možnosti kompenzácie prenajímateľom. Udelením prípadného súhlasu sa prenajímateľ nezaväzuje na úhradu nákladov, ktoré v súvislosti s rekonštrukciou vzniknú. Za prenajímateľa prevezme predmetné podklady investičný úsek organizačného odboru prenajímateľa.
3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý a zaväzuje sa zabezpečiť bez možnosti kompenzácie prenajímateľom prevádzkyschopnosť prenajatého majetku za účelom poskytovania sociálnych služieb klientom v súlade so zákonom 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (Živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov. Nájomca bude predmet nájmu počas celej doby nájmu užívať riadne, chrániť ju pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy (napr. zákon č. 124/2006 Z.z., 314/2001 Z.z.) a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami a tretími osobami. Porušenie tohto odst. je považované za podstatné porušenie zmluvy s následkom možnosti odstúpenia od zmluvy.
4. Nájomca je povinný starať sa o prenajatý majetok v rozsahu bežnej údržby a uhrádzať náklady s tým súvisiace. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať všetky drobné opravy a revízie predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, záväzné predpisy orgánov štátnej správy a samosprávy, hygienické a bezpečnostné predpisy a normy, predpisy a normy z oblasti životného prostredia, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Na zabezpečenie ich plnenia je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do Nehnutelností a k hnutelným veciam, ktoré sú predmetom nájmu s cieľom prekontrolovania ich technického stavu, vykonania inventarizácie a dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
7. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku škody, havárie alebo inej nepredvídateľnej okolnosti.
8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním predmetu nájmu.
9. Nájomca v prípade svojej potreby si zavedenie telefónnych liniek a internetových služieb zabezpečí na vlastné náklady.
10. Nájomca si zmluvne zabezpečí odvoz bežného odpadu aj odpadu, na ktorý sa vzťahuje osobitný režim.
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých Nehnutelnostiach, na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie, dezinfekciu a deratizáciu Nehnutelností.
12. Nájomca je povinný po uplynutí dohodnutej doby nájmu odovzdať predmet nájmu

prenajímateľovi. Nehnuteľnosti musia byť vypratane, s prihliadnutím na prípadnú vykonanú rekonštrukciu aj v užívaniashopnom stave, zohľadňujúc omortizáciu a obvykle opotrebenie podľa dĺžky doby nájmu. Pri ukončení nájomného vzťahu bude predmet nájmu odovzdaný prenájomcovi v stave, v akom sa bude nachádzať s ohľadom na dohodnuté opravy, úpravy a obvyklé opotrebenie a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany protokol o odovzdaní a prevzatí. V prípade nájomcovho omeškania s vyprataním predmetu nájmu je nájomca povinný platiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 150,- € za každý deň omeškania a to bez ohľadu na to, či predmet nájmu počas tohto obdobia skutočne užíval.

13. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné spojené s užívaním predmetu nájmu.

14. Nájomca nie je oprávnený vypožičať ani prenajať predmet nájmu tretej osobe.

15. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vo vlastníctve alebo držbe nájomcu a majetku vneseného do prenajatých priestorov. Uvedené sa vzťahuje aj na veci klientov, návštevníkov a zamestnancov nájomcu. Nájomca je povinný dať poistiť predmet nájmu na vlastné náklady.

16. Technické zhodnotenie majetku vykonané na náklady nájomcu, na vykonanie ktorých dal prenájomcovi súhlas, bude evidované v majetku nájomcu, (mimo objektov vybudovaných nájomcom na parcelách uvedených v článku III. bod 10), ktorý je oprávnený ním vykonané a uhradené technické zhodnotenie odpisovať v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi. Po skončení nájmu nebude nájomca od prenájomcovi požadovať vrátenie vynaložených nákladov, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

VII.

Práva a povinnosti prenájomcovi

1. Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi všetku požadovanú súčinnosť, najmä súčinnosť pri vypracovávaní projektovej dokumentácie pri realizácii prípadnej rekonštrukcie, pri získavaní stavebných povolení, kolaudačných súhlasov, kolaudačných rozhodnutí a ostatných správnych rozhodnutí., takáto súčinnosť zahŕňa aj poskytnutie dokladov potrebných pre vykonanie rekonštrukcie Nehnuteľnosti, ak ich má prenájomcovi k dispozícii.

2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k Nehnuteľnosti za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva Nehnuteľnosť riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup na vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
2. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
3. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované osobne oproti podpisu alebo listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
4. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.
5. Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto nájomnej zmluvy a prehlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito.
6. Obsah tejto zmluvy je možné meniť a dopĺňať (okrem zmien dohodnutých touto zmluvou) len formou písomných dodatkov na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
7. Zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých 4 exempláre obdrží prenajímateľ a 2 exempláre obdrží nájomca. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.
8. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
9. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania a účinnosť nadobúda podľa § 47 a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu a prenajímateľa najskôr ale dňom 1. 7. 2016.

10. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

11. Zverejnením tejto zmluvy stráca platnosť nájomná zmluva zo dňa 15. 06. 2004.

V Bratislave dňa 09. jún 2017

V Prešove dňa 02. august 2017

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

v. r.

Brat Richard Jombík OH prior

v. r.

MUDr. Peter Chudík
predseda PSK

v. r.

JUDr. Michal Tinák OH generálny riaditeľ

Zoznam príloh:

- Výpis z listu vlastníctva
- Kópia katastrálnej mapy
- Inventúrny súpis prenajatého majetku

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 23.08.2017

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: 24.08.2017