

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

1. Prenajímateľ: Hospitálska rehoľa sv. Jána z Boha - Milosrdní bratia,
so sídlom: Námestie SNP č. 11, 811 06 Bratislava
zastúpená: Fr. Paulus Kohler, provinciál
JUDr. Michal Tinák, generálny riaditeľ

a

2. Užívateľ: Domov sociálnych služieb sv. Jána z Boha
so sídlom: Hviezdoslavova 1, 053 04 Spišské Podhradie
zastúpená: RNDr. Peter Temkovic, CSc. - riaditeľ domova

I.

Predmetom tejto zmluvy je nájom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Spišské Podhradie, zapísaných v pzkn. vl. č. 3225 ako mpč. 1, 2, 4, 5; v pzkn. vl. č. 1 ako časť mpč. 3/1, v pzkn. vl. č. 3147 ako časť mpč. 108 a v pzkn. vl. č. 3148 ako časť mpč. 110.

Podľa identifikácie parciel č. 625/93 zo dňa 8. 2. 1994 vyhotovenej Katastrálnym úradom v Košiciach - Správou katastra v Spišskej Novej Vsi sa jedná o

- nebytové priestory v budovách:

KN č. 1292	- dom č. s. 2 vo výmere	112 m ²
KN č. 1293	- dom č. s. 1 vo výmere	2 321 m ²
chránené bývanie	vo výmere	216,6 m ²

Spolu:

2 649,6 m²

- pozemky:

KN č. 1292	- zastavaná plocha	vo výmere	1 998 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	- ostatná plocha	vo výmere	77 m ²
KN č. 1204	- ovocný sad	vo výmere	3 241 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
KN č. 1215	- zastavaná plocha	vo výmere	55 m ²
KN č. 1216/1	- záhrada	vo výmere	672 m ²
KN č. 1216/2	- ostatná plocha	vo výmere	1 722 m ²

S p o l u:

12 320 m²

Nebytové priestory budú slúžiť pre potreby sociálnej starostlivosti.

II.

Zmluva o nájme sa uzatvára v súlade s § 11 odst. 2 zákona NR č. 282/93 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam na dobu neurčitú. Výpovedná lehota je 4 roky a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia písomnej výpovede.

III.

Obidve zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za nebytové priestory v súlade s Vyhláškou MF SR č. K - 1/1996 z 12. 3. 1996 v znení neskorších predpisov nasledovne:

1. Užívateľ sa zaväzuje v rámci nájomného vzťahu pre prenajímateľa uhradiť za:

- nebytové priestory v budovách o celkovej ploche
2 649,60 m² á 250,- Sk/m² 662 400,- Sk
- za prenajaté pozemky o celkovej ploche
12 320 m² á 2,- Sk/m² 24 640,- Sk

Ročné nájomné pre rok 1999 a ďalšie bude predstavovať spolu: **687 040,- Sk**

2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že splatnosť nájomného je stále začiatkom štvrt'roka, najneskôr po uplynutí prvého mesiaca štvrt'roka.

IV.

Vedľajšie poplatky

Zmluvné strany sa dohodli, že:

- **užívateľ** bude priebežne hradiť zo svojich prostriedkov:

- spotrebu elektrickej energie podľa elektromotorov,
- spotrebu vody,
- náklady za teplo a teplú vodu, bežnú opravu a obvyklé udržiavacie práce rozvodov vody a

- rozvodov ústredného kúrenia v budovách,
- náklady na prípravu teplej vody a vykurovania, bežnú opravu a obvyklé údržbárske práce kotolne vrátane rozvodov vody a ústredného kúrenia v Chránenom bývaní,
- poplatky za vodné a stočné a odvoz odpadu,
- poplatky spojené s pravidelnými prehliadkami výťahu stravy,
- **prenajímateľ** uhradí užívateľovi náklady spojené s pravidelnými prehliadkami bleskozvodov elektrickej inštalácie v prenajatých budovách, kontrolu a výmeru RHP.

V. Povinnosti užívateľa

1. Prenajaté nehnuteľnosti užívať so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby nedošlo k poškodeniu alebo zničeniu predmetu nájmu.
2. Prenajaté priestory bude riadne využívať s tým, že náklady súvisiace s prevádzkou objektov bude uhrádzať zo svojich prostriedkov.
3. Užívateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nutných opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Nesplnením tejto povinnosti zodpovednosť za škodu preberá užívateľ.
4. Užívateľ sa zaväzuje v rámci nájomného vzťahu pre nájomcu zabezpečovať nasledovné úlohy a povinnosti vyplývajúce z ustanovení § 6 a 7 zákona SNR č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov:
 - a) pravidelnú kontrolu technických a technologických zariadení, ktoré sú súčasťou nehnuteľností,
 - b) zabezpečenie požiarnej ochrany pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiarov,
 - c) zabezpečovanie požiarnej ochrany v mimopracovnom čase,
 - d) zriadenie ohlasovne požiarov,
 - e) oznámenie okresnému úradu požiar, ktorý vznikol v objektoch,
 - f) obstarávanie a inštalovanie v určenom množstve a druhoch ručné hasiace prístroje,
 - g) vyhotovenie grafickej časti evakuačného plánu pre prenajaté priestory.
5. Na základe tejto zmluvy je užívateľ oprávnený vykonávať stavebné úpravy na veľkú údržbu, resp. opravy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, ktorého súčasťou bude dohoda o úhrade nákladov na tieto úpravy a práce. Zároveň preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych noriem a predpisov, ochrany majetku, požiarnej starostlivosti, ako aj bezpečnosť a hygienu pri práci.
6. Užívateľ zodpovedá v prenajatých priestoroch v plnom rozsahu podľa všeobecne záväzných právnych predpisov za plnenie úloh na úseku údržby prenajatých budov.
7. Užívateľ zodpovedá v prenajatých priestoroch v plnom rozsahu podľa všeobecne záväz-

ných právnych predpisov za plnenie úloh na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygieny a ochrany zdravia pri práci.

VI.

Povinnosti prenajímateľa

1. Udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
2. Zabezpečiť opravy a uhrádzať všetky náklady spojené s opravou a údržbou nebytových priestorov (podľa bodu V - Povinnosti užívateľa, č. 3).
3. Zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené (vykurovanie teplovodným kanálom, dodávka teplej vody, vody, odvádzanie odpadových vôd, odvoz odpadu).
4. Na svoje náklady poistiť prenajaté priestory proti živelným pohromám, prípadne iným škodám.

VII.

Ochrana objektu

Zmluvné strany sú si vedomé, že prenajatý objekt je kultúrnou pamiatkou.

VIII.

Záver

1. Táto nájomná zmluva neobmedzuje právnu subjektivitu Domova sociálnych služieb sv. Jána z Boha v Spišskom Podhradí, rešpektuje doposiaľ uzavreté záväzky viažúce sa k prenajatému objektu, pričom zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne spolupracovať tak, aby prenajatý objekt mohol slúžiť svojmu účelu.
2. Zmluva o nájme nadobúda účinnosť dňom jej podpísania, a súčasne týmto stráca platnosť zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 1. 11. 1996 s dodatkami zo dňa 10. 8. 1998 a 28. 8. 1998.
3. Zmluva je vyhotovená v šiestich exemplároch, z ktorých po troch obdrží každá zo zmluvných strán.
4. Obidve zmluvné strany súhlasia s plným znením tejto nájomnej zmluvy.

V Bratislave 03. 04. 2003

Za rehoľu:

Za DSS:

.....
JUDr. Míchal Tinák
generálny riaditeľ

.....
RNDr. Peter Temkovic, CSc.
riaditeľ domova