

Nájomná zmluva č. 4/2012/NZ

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Košický samosprávny kraj
zastúpený: JUDr. Zdenko Trebuľa, predseda
sídlo: Námestie Maratónu mieru č. 1, 042 66 Košice
IČO: 35541016
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000186505/8180

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: Arcidiecézna charita Košice
zastúpený: Ing. Cyril Korpesio, riaditeľ
sídlo: Bočná 2, 040 01 Košice
IČO: 35514027
bankové spojenie: PRIMA BANKA
číslo účtu: 9330433002/5600

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností na Južnej triede 2 v Košiciach, v k. ú. Skladná, obec Košice – Juh, okres Košice IV, vedených Správou katastra Košice v liste vlastníctva č. 10702, a to :
 - a) budovy, súpisné č. 1549 na pozemku registra C KN parc. č. 1588/3,
 - b) garáže, súpisné č. 1549 na pozemku registra C KN parc. č. 1588/4,
 - c) skladu, súpisné č. 1549 na pozemku registra C KN parc. č. 1588/5,
 - d) domu dôchodcov, súpisné č. 1549 na pozemku registra C KN parc. č. 1592,
 - e) domu, súpisné č. 1551 na pozemku registra C KN parc. č. 1588/1,
 - f) domu dôchodcov, súpisné č. 1551 na pozemku registra C KN parc. č. 1588/2,
 - g) pozemku registra C KN parc. č. 1587/1, ostatné plochy o výmere 893 m²,
 - h) pozemku registra C KN parc. č. 1587/2, ostatné plochy o výmere 688 m²,
 - i) pozemku registra C KN parc. č. 1588/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1288 m²,
 - j) pozemku registra C KN parc. č. 1588/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 995 m²,
 - k) pozemku registra C KN parc. č. 1588/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 194 m²,
 - l) pozemku registra C KN parc. č. 1588/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 77 m²,
 - m) pozemku registra C KN parc. č. 1588/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m²,
 - n) pozemku registra C KN parc. č. 1592, zastavané plochy a nádvoria o výmere 733 m².
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nehnuteľnosti uvedené v predchádzajúcom bode (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu.

ČI. II Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom jeho využívania na poskytovanie sociálnych služieb v zariadení pre seniorov, v zariadení opatrovateľskej služby, v domove sociálnych služieb pre dospelých, v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov, na poskytovanie zdravotných služieb pre zabezpečenie domácej opatrovateľskej služby a domácej ošetrovateľskej služby ako aj ďalších činností s tým súvisiacich.

ČI. III Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od účinnosti tejto zmluvy do 28.02.2027.

ČI. IV Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom 0,03 € za každý aj začatý kalendárny rok.
2. Nájomné je splatné na účet prenajímateľa do 15. januára kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhradza.
3. Úhrady za služby spojené s nájmom (náklady za spotrebovanú elektrickú energiu, dodávku tepla a plynu, vodné a stočné, zrážkovú vodu, odvoz odpadu, zriadenie a prevádzkovanie telefónnych liniek a iné) platí nájomca priamo dodávateľom služieb, spôsobom a v termínoch, ako to vyplynie z priamych zmlúv, ktoré je nájomca povinný uzatvoriť s dodávateľmi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi počas doby nájmu okrem nájomného aj finančnú náhradu vo výške dane z nehnuteľností zaplatenej prenajímateľom na základe platobného výmeru za príslušný kalendárny rok. Prenajímateľ doručí nájomcovi kópiu platobného výmeru po jeho prevzatí od príslušného správcu dane. Finančná náhrada je splatná v dvoch rovnakých splátkach k 30. 6. a 31.12. príslušného kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

ČI. V Podmienky nájmu

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca počas trvania zmluvného vzťahu je povinný uhrádzať náklady spojené s realizáciou udržiavacích prác v zmysle §139 b bod 15 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu a drobné opravy predmetu nájmu a udržiavať ho v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania. Za bežnú údržbu sa považujú najmä činnosti na udržiavanie prevádzkového stavu predmetu nájmu, ktorými sa spomaľuje fyzické opotrebenie, predchádza sa jeho následkom a odstraňujú sa drobnejšie závady (napr. upratovanie, maľovanie, dezinfekcia, deratizácia). Opravami sa odstraňuje čiastočné fyzické opotrebenie alebo poškodenie predmetu nájmu za účelom uvedenia

do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu. Za drobné opravy sa považujú opravy uvedené v Prílohe č. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov ako aj napr. výmena časti podláh, kachličiek, oprava okien a dverí a ich nátery, opravy oplotenia, opravy a nátery žľabov.

4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi vykonanie väčších opráv, ktorými sú predovšetkým opravy fasád, vnútorných omietok, obkladov stien, výmena podláh, dlažieb, strešnej krytiny, oprava komínov, vnútorných inštalácií, opravy zariadení ústredného kúrenia, vetracieho a klimatizačného zariadenia a výťahov, oprava vodovodných a kanalizačných rozvodov, oprava elektrických rozvodov a pod.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Stavebnými úpravami sú také stavebné zmeny a udržiavacie práce, ktoré sa podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov môžu uskutočniť na základe stavebného povolenia alebo ohlásenia príslušnému stavebnému úradu, alebo realizáciou ktorých dôjde k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
6. Technické zhodnotenie predmetu nájmu v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov vykonané nájomcom so súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady, môže nájomca odpisovať len na základe písomnej dohody s prenajímateľom.
7. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
8. Nájomca zodpovedá za vykonanie revízných kontrol a iných technických prehliadok technických zariadení podľa osobitných predpisov.
9. Poistenie predmetu nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
10. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba sú oprávnení po predchádzajúcom oznámení vstupovať do predmetu nájmu za účelom jeho prehliadky.
11. Nájomca na predmete nájmu nie je oprávnený zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
12. Nájomca môže prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca je povinný previesť príjem z podnájmu na účet prenajímateľa, a to každoročne do 31. decembra kalendárneho roka, v ktorom bol príjem dosiahnutý.
13. Nájomca sa zaväzuje chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením, vykonať všetky nevyhnutné kroky a opatrenia, aby na predmete nájmu akákoľvek škoda nevznikla. V prípade, ak by hrozil vznik, alebo by tu bola obava vzniku škody, nájomca sa zaväzuje minimalizovať výšku škody.

ČI. VI **Skončenie nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou.

2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v prípade, že nájomca:
 - a) poruší svoje povinnosti vyplývajúce z Čl. II, IV, V a Čl. VII bod 2 tejto zmluvy,
 - b) stratí spôsobilosť na vykonávanie činností uvedených v Čl. II tejto zmluvy.
 Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jednoročná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá odsúhlaseným stavebným úpravám, vykonanej údržbe s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia zodpovedajúcu účelu užívania a odovzdať i celú dokumentáciu týkajúcu sa predmetu nájmu, ktorú nájomca nadobudol pri užívaní predmetu nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný protokol.

Čl. VII Osobitné ustanovenia

1. Nájom bol schválený uznesením Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 477/2012 zo dňa 27. augusta 2012, ktoré je prílohou tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ súhlasil s realizáciou stavby: „Plynofikácia DPS Košice, Južná trieda 2 na pozemkoch parc. č. 2503/1, 1588/2, 2451/14 a 2628/1 v kat. území Košice – Skladná“ (ďalej len „stavba“) členenej na stavebný objekt: SO 001 - Prípojka plynu a SO 002 - Plynová kotolňa, ktorej realizáciu zabezpečí nájomca prostredníctvom spoločnosti KOOR, s.r.o. ako dočasného vlastníka stavby, tzn. technologického zariadenia kotolne.
3. Nájomca je povinný realizovať stavbu na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu zo strany prenajímateľa. Pri jej realizácii je povinný postupovať v súlade s podmienkami určenými v stavebnom povolení č. A/2009/16702-03/IV, č. A/2010/03809-02/IV vydanom Mestom Košice, pracovisko Košice – Juh, v stavebnom zákone, ako aj v ďalších všeobecne záväzných predpisoch a zabezpečiť, aby stavebné práce neohrozovali bezpečnosť osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
4. Nájomca je povinný nadobudnúť vlastníctvo k technologickému zariadeniu kotolne pred uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. III tejto zmluvy. Ak nájomca poruší túto povinnosť je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške hodnoty technologického zariadenia kotolne ku dňu ukončenia doby nájmu určenej znaleckým posudkom na náklady nájomcu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že bezodkladne po uplynutí doby nájmu uvedenej v čl. III tejto zmluvy nájomca prevedie technologické zariadenie plynovej kotolne do vlastníctva prenajímateľa za kúpnu cenu 1,- €. Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí zmluvy o prevode vlastníctva k technologickému zariadeniu kotolne v lehote 60 dní odo dňa ukončenia nájmu, ktorý skončí uplynutím doby uvedenej v čl. III tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. III tejto zmluvy nájomca:
 - a) prevedie technologické zariadenie plynovej kotolne do vlastníctva prenajímateľa za kúpnu cenu 1, - €, alebo

- b) na vlastné náklady demontuje technologické zariadenie plynovej kotolne, obnoví dodávku tepla a vráti do pôvodného stavu priestory, v ktorých sa uvedené zariadenie nachádzalo.
7. Zmluvné strany sa dohodli na skončení zmluvného vzťahu založeného Nájomnou zmlouvou č. 13/2010/NZ uzavretou dňa 24.03.2010, a to ku dňu účinnosti tejto zmluvy. Zároveň prehlasujú, že ku dňu skončenia nájmu podľa tejto zmluvy neevídujú voči sebe žiadne pohľadávky a ich finančné a iné nároky sú vzájomne vysporiadané.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, Zásadami hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja a inými všeobecne záväznými predpismi.
4. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy neprechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
5. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z toho dva sú určené pre prenajímateľa, dva pre nájomcu a jeden pre príslušnú správu katastra.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa

V Košiciach dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
JUDr. Zdenko Trebuľa
predseda

.....
Ing. Cyril Korpesio
riaditeľ