

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

## zverejnená pod č. 86/2018

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme  
nebytových priestorov medzi zmluvnými stranami :

### DAJA, s.r.o.

So sídlom : Záhumnie 21, 91441 Nemšová  
V zastúpení : Ing. Janou Daňovou, konateľkou  
IČO : 36313211  
Číslo účtu : IBAN: SK1209000000000271482320, Slovenská sporiteľňa, a.s.  
Zapísaná v OR OS Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka č. 12073/R

v ďalšom texte „*prenajímateľ*“

*a*

### Mesto Nemšová

so sídlom : Mestský úrad, ul. Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová  
v zastúpení : Ing. Františkom Baginom, primátorom mesta  
IČO : 00 311 812  
číslo účtu : IBAN: SK65 0200 0000 0000 2512 4202, VÚB-banka, a.s., Trenčín  
BIC: SUBASKBX

v ďalšom texte „*nájomca*“

## Článok 1 Predmet nájmu

1. Spoločnosť DAJA, s.r.o. je v podiele 1/1 výlučnou vlastníčkou nasledovnej nehnuteľnosti:
  - **nebytového priestoru č. 9-2** na prízemí **budovy zdravotného strediska so súpisným číslom 189** na pozemku, C KN parcele č. 233/7 na ulici Odbojárov 6A v Nemšovej, vrátane spoluvlastníckeho podielu 75/484 na spoločných častiach a zariadeniach budovy zdravotného strediska a na pozemku pod budovou, C KN parcele č. 233/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 649 m<sup>2</sup> zapísanej na liste vlastníctva č. 2565 pre katastrálne územie Nemšová, obec Nemšová, okres Trenčín.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku do nájmu nájomcovi za odplatu uvedenú v článku 4 tejto zmluvy, a to výhradne na účel uvedený v článku 2 tejto zmluvy.

## Článok 2 Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie predmetu nájmu nájomcom na modernizáciu zdravotníckeho zariadenia v rámci projektu s názvom: „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti v meste Nemšová“, budova súpisné číslo 189, na parcele č. C KN 233/7 a 233/2 v k. ú. Nemšová, ktorý sa týka výzvy Sprostredkovateľského orgánu Ministerstva zdravotníctva SR na

predkladanie projektového zámeru a žiadosti o NFP, v rámci Integrovaného regionálneho operačného programu 2014-2020 - Prioritná os 2 - Ľahší prístup k efektívnym a kvalitnejším verejným službám, Investičná priorita 2.1, špecifický cieľ 2.1.2 Modernizovať zdravotnícku infraštruktúru za účelom integrácie primárnej zdravotnej starostlivosti, kód výzvy: IROP-PO2-SC212-PZ-2018-8.

2. Prenajímateľ prenajíma nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu výlučne za účelom uvedeným v bode 1 tohto článku zmluvy.
3. Nájomca sa so stavom prenajímanej nehnuteľnosti riadne oboznámil a preberá ju v stave v akom sa nachádza.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že na nájomcu prechádza v zmysle § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov právo odpisovania technického zhodnotenia predmetu nájmu. Nájomca bude technické zhodnotenie predmetu nájmu odpisovať do doby skončenia nájomného vzťahu.
5. Prenajímateľovi nebude uzavretím tejto nájomnej zmluvy obmedzené právo využívania prenajatých priestorov na poskytovanie primárnej zdravotnej starostlivosti poskytovanej ambulantnou formou.

### **Článok 3**

#### **Doba nájmu, skončenie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú – nájomný vzťah vzniká dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a končí dňom uplynutia 5 rokov odo dňa ukončenia realizácie projektu (obdobie udržateľnosti projektu).
2. Nájomný vzťah zaniká uplynutím doby, na ktorú bol nájomný vzťah dohodnutý.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak dôjde k realizácii projektu, táto zmluva je nevypovedateľná a nemožno od nej odstúpiť po dobu realizácie projektu a po dobu udržateľnosti projektu (doba 5-tich rokov od ukončenia realizácie projektu).
4. Udržateľnosť projektu sa začína v kalendárny deň, ktorý bezprostredne nasleduje po kalendárnom dni, v ktorom došlo k finančnému ukončeniu projektu.
5. Zmluva stráca platnosť a účinnosť v prípade, ak nedôjde k realizácii projektu. Zmluvné strany sa dohodli, že v tomto prípade nájom automaticky končí dňom doručenia rozhodnutia riadiaceho orgánu o neschválení (zamietnutí) žiadosti o poskytnutí nenávratného finančného príspevku. Nájomca je povinný o tejto skutočnosti prenajímateľa informovať najneskôr do 15. dní odo dňa, keď sa o tejto skutočnosti dozvedel.

### **Článok 4**

#### **Nájomné a spôsob jeho úhrady**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom za predmet tejto zmluvy v symbolickej výške 1 €/ročne za každý aj neúplný rok, a to vždy do 31. decembra kalendárneho roka. Za rok 2018 je nájomca povinný uhradiť nájmomné do 30. dní po podpise nájomnej zmluvy.
2. Po dohode zmluvných strán bude nájomca nájmomné vyplácať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.
3. Výška nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá predovšetkým s ohľadom na skutočnosť, že nájomca sa touto zmluvou zároveň zaväzuje k vykonaniu stavebných a rekonštrukčných úprav predmetu nájmu a to na náklady nájomcu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v cene nájmu sú zahrnuté aj náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.

## Článok 5

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať prenajatú nehnuteľnosť nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel.
2. Prenajíateľ je oprávnený vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platnými právnymi predpismi a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v požadovanom rozsahu umožniť. Prenajíateľ je povinný písomne oznámiť vykonanie kontroly podľa tohto bodu minimálne dva dni pred jej termínom. Kontrola sa uskutoční za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajíateľa.
4. Nájomca preberá predmet nájmu do dočasného užívania a zaväzuje sa ho užívať výhradne na účel uvedený v článku 2 tejto zmluvy a to tak, aby zabránil škode na prenajatej nehnuteľnosti.
5. Nájomca sa zaväzuje, že vykoná realizáciu projektu (stavebných častí projektu) za dodržania všetkých platných právnych predpisov a právoplatných povolení, ktoré boli a budú vydané a v súlade s projektom uvedeným v článku 2 zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré na predmete nájmu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním budú užívať predmet nájmu, uhradí v plnej výške.
7. Prenajíateľ sa zaväzuje, že počas trvania nájomnej zmluvy nebude právne disponovať s predmetom nájmu, predovšetkým ho neprevedie na iného, nezaťaží ho žiadnymi ťarchami, vecnými bremenami, nezriadi zabezpečovací prevod práva, neuzavrie zmluvy o budúcej zmluve, nájomné zmluvy ani iné práva užívania. Zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu nie je predmetom žiadneho iného právneho vzťahu a že nezamlčal žiadne informácie, ktoré by mohli mať vplyv na túto nájomnú zmluvu.
8. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy. Prenajíateľ sa zaväzuje s tým súvisiace obmedzenia, resp. zásahy v nevyhnutnej miere znášať. Prenajíateľ sa súčasne zaväzuje poskytnúť nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť v stavebnom konaní v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. V zmysle uvedeného prenajíateľ jednoznačne súhlasí s modernizáciou zdravotníckeho zariadenia – rekonštrukciou jestvujúcich priestorov 1. nadzemného podlažia a nadstavbou 2. nadzemného podlažia nad jestvujúcimi priestormi.
9. Nájomca sa zaväzuje zrekonštruovať a stavebne upraviť predmet nájmu na dohodnutý účel podľa dokumentácie, ktorú právny poriadok na tento účel požaduje a ktorú je nájomca za tým účelom povinný dať vypracovať a súčasne s ňou pred začatím stavebných a rekonštrukčných prác oboznámiť prenajíateľa spolu s vyjadrením finančnej kalkulácie. Všetku potrebnú dokumentáciu je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady bez akéhokoľvek nároku na náhradu týchto nákladov od prenajíateľa.
10. Prenajíateľ je povinný poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť, ktorú je od neho spravodlivé požadovať pri zabezpečovaní potrebných rozhodnutí a vyjadrení k týmto stavebným a rekonštrukčným prácam.
11. Celková investícia na modernizáciu zdravotníckeho zariadenia – rekonštrukciu jestvujúcich priestorov 1. nadzemného podlažia (blok A,B,C) a nadstavbu 2. nadzemného podlažia (bloku A) sa predpokladá vo výške 771 392, 94 Eur s DPH (tzv. oprávnené výdavky projektu „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti v meste Nemšová“). Celková investícia na dobudovanie nadstavby 2. nadzemného podlažia bloku B,C o výmere cca 318 m<sup>2</sup> je vo výške 90 815, 42 Eur s DPH (tzv. neoprávnené výdavky projektu „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti v meste Nemšová“).
12. Všetky náklady na rekonštrukciu, stavebné úpravy, modernizáciu a sprevádzkovanie predmetu nájmu sa zaväzuje nájomca znášať z vlastných, ním získaných a sprostredkovaných finančných prostriedkov.

13. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas trvania nájomnej zmluvy bude nehnuteľnosť poistená. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať poisťné počas trvania nájomnej zmluvy.
14. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať a zabezpečiť na svoje náklady v plnom rozsahu povinnosti a úlohy na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov.
15. Po skončení nájomného vzťahu odovzdá nájomca prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý do nájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a so zmenami vykonanými v súlade s projektom „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti v meste Nemšová“. Uvedenie do pôvodného stavu sa nevyžaduje, ak ide o úpravy vykonané v súlade s touto zmluvou.
16. V prípade, že pri realizácii projektu dôjde k zmene dispozičného členenia prenajímaného nebytového priestoru, zmene umiestnenia nebytového priestoru, k zmene výmery podlahovej plochy, prípadne k akejkoľvek inej zmene, zmluvné strany sa dohodli, že úpravu vzájomných vzťahov budú riešiť samostatnou zmluvou ku kolaudácii.

## **Článok 6**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca je povinný v lehote 10 dní odo dňa, ktorým došlo k uplynutiu doby udržateľnosti projektu s názvom: „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti v meste Nemšová“ uzatvoriť s prenajímateľom kúpnu zmluvu, ktorou za cenu 1,00 € (slovom: jedno euro) prevedie do výlučného vlastníctva prenajímateľa novovzniknutý nebytový priestor nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží v bloku C o výmere cca 78 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza nad nebytovým priestorom č. 9-2, ktorý je predmetom nájmu. Novovytvorený nebytový priestor je vyznačený v prílohe č. 1 tvoriacej neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy a obsahuje 2 výkresy a to pôdorys 1. NP – nový stav a pôdorys 2. NP – nový stav.
2. V prípade, ak v lehote podľa prvej vety tohto bodu nájomca nepristúpi k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ktorou dôjde k prevodu vlastníckeho práva k nebytovému priestoru na prenajímateľa v zmysle bodu 1 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený žiadať nahradenie prejavu vôle nájomcu súdom a zároveň je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30 000 € (slovom: tridsaťtisíc euro), a to v lehote 7 dní odo dňa uplynutia lehoty na uzatvorenie predmetnej kúpnej zmluvy podľa bodu 1 tohto článku. Nárok prenajímateľa na úhradu zmluvnej pokuty nie je dotknutý ani v prípade, ak dôjde k nahradeniu prejavu vôle nájomcu súdom a v dôsledku tohto nahradenia prejavu vôle dôjde k prevodu uvedeného nebytového priestoru.
3. V celkovej investícii na dobudovanie nadstavby 2. nadzemného podlažia bloku B,C o výmere cca 318 m<sup>2</sup> vo výške 90 815, 42 Eur s DPH sú zahrnuté:
  - obvodové múry vrátane zateplenia, osadenia výplní otvorov obvodových múrov 2.NP, vybudovanie zastrešenia vrátane zateplenia strechy v predmetnej časti stavby blok B, C, realizácia omietok,
  - realizácia odvetrávacích hlavíc z priestorov budúcich WC, predsiení WC a pod.. nadstavby predpríprava na vzduchotechniku,
  - vybudovanie nosných priečok, vnútorných omietok
  - zasekanie rozvodov elektrickej energie,
  - realizácia ležatých rozvodov vody a kanalizácie v podlahe 2.NP a zvislých rozvodov vody, kanalizácie z 1. NP cez stropnú konštrukciu a podlahu do 2. NP so zaslepením 1m nad podlahou,
  - realizácia poterov podláh bez povrchovej úpravy podláh (bez zariadených predmetov zdravotníckej techniky),
  - realizácia bleskozvodu v bloku B,C.
  - predpríprava na klimatizáciu – prestupy, rozvody- návrh.

4. Prenajímateľ si je vedomý skutočnosti, že novovzniknutý nebytový priestor uvedený v bode 1 tohto článku preberie v stave uvedenom v bode 3 tohto článku a zároveň sa zaväzuje na dobudovanie tohto priestoru k užívaniu z vlastných finančných prostriedkov.

## **Článok 7**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Ostatné, touto zmluvou neupravené práva a povinnosti strán, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
2. Účastníci tejto zmluvy zhodne prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej a vážnej vôle a nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne a dobrovoľne podpísali.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
5. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať iba po vzájomnej dohode zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
6. Táto nájomná zmluva bola schválená uznesením mestského zastupiteľstva v Nemšovej č. 433 zo dňa 04.07. 2018, ktoré tvorí prílohu 2 tejto zmluvy.

V Nemšovej dňa 04.07.2018

**Za nájomcu:**

**Za prenajímateľa:**

.....  
Ing. František Bagin,  
primátor mesta

.....  
Ing. Jana Daňová  
DAJA,s.r.o.