

NÁJOMNÁ ZMLUVA

medzi

Košický samosprávny kraj

a

Vranovská investičná s.r.o.

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 3/2011/NZ

uzavretá v súlade s ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
a zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov

medzi zmluvnými stranami:

Košický samosprávny kraj, so sídlom Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice, IČO:
35 541 016, zastúpený JUDr. Zdenko Trebuľa, predseda, bankové spojenie: Štátna
pokladnica, č.ú.: 7000186505/8180

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Vranovská investičná s.r.o., so sídlom M. R. Štefánika 187/177 B, 093 27 Vranov nad
Topľou, IČO: 36509523, zapísaná v v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov,
oddiel: Sro, vložka č.: 16630/P, zastúpená Ing. Norbert Schellong, konateľ

(ďalej len „**Nájomca**“)

PREAMBULA

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľného majetku, ktorého nájom je predmetom tejto
Nájomnej zmluvy (ďalej len „**Zmluva**“).

Nájom nehnuteľného majetku bol schválený Zastupiteľstvom Košického samosprávneho
kraja dňa 22.8.2011 uznesením č. 293/2011. Predmetné uznesenie tvorí prílohu č. 1 tejto
Zmluvy.

Uzavretie tejto Zmluvy predpokladá tiež Zmluva o dočasnom prevode akcií zo dňa 20.4.2011
uzavretá medzi Prenajímateľom ako predávajúcim a Nájomcom ako kupujúcim.

Predmetom nájmu je nehnuteľný majetok špecifikovaný v prílohe č. 2 tejto Zmluvy (ďalej len
„Predmet nájmu“). Predmetom nájmu nie je majetok uvedený v prílohe č. 3 tejto Zmluvy,
ktorý nie je potrebný pre potreby Nájomcu. Zmluvné strany potvrdzujú, že Predmet nájmu
napĺňa ustanovenia Zmluvy o dočasnom prevode akcií. Nájomca berie na vedomie, že v čase
uzavretia tejto Zmluvy je Predmet nájmu, v užívaní Nemocnice s poliklinikou Spišská Nová
Ves, a.s., a to na základe Nájomnej zmluvy č. 4/2010/NZ, ktorej platnosť a účinnosť sa
Prenajímateľ zaväzuje ku dňu platnosti a účinnosti tejto Zmluvy ukončiť v celom rozsahu.

Nájomca vyhlasuje, že k majetku uvedenému v prílohe č. 3 tejto Zmluvy, ktorý nie je
predmetom nájmu, umožní právo prechodu/prejazdu v prospech ich vlastníka a tretích osôb za
účelom zabezpečenia prístupu a riadneho užívania tohto majetku.

Nájomca má záujem o dlhodobý prenájom Predmetu nájmu, a preto sa zmluvné strany
dohodli na uzavretí tejto Zmluvy za nasledovných zmluvných podmienok:

1. DEFINÍCIE A VÝKLAD ZMLUVY

1.1 V texte tejto Zmluvy budú mať slová a výrazy podľa tohto článku význam im pridelený v tomto článku Zmluvy, pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplynie inak:

- a) „**Predmet nájmu**“ znamená nehnuteľnosti špecifikované v prílohe č. 2 tejto Zmluvy.
- b) „**Zmluva**“ znamená táto nájomná zmluva uzavretá medzi Prenajímateľom a Nájomcom v deň podpísania, spolu s akýmkoľvek jej prílohami, doplnkami alebo dodatkami v písomnej forme.
- c) „**Technické zhodnotenie**“ znamená rekonštrukcie, nadstavby, prístavby, iné stavebné úpravy Predmetu nájmu a modernizáciu a iné zhodnotenie Predmetu nájmu.
- d) „**Bežné opravy**“ znamenajú nevyhnutné drobné opravy, údržbu Predmetu nájmu, v takom rozsahu, aby bol udržiavaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie počas celej doby nájmu, pričom náklady na ne neprekročia jednorázovo sumu 1.500,-EUR (slovom: tisícpäťsto EUR) vrátane DPH. Súčet jednorázovo realizovaných drobných opráv v jednom kalendárnom roku je maximálne 15.000,-EUR /slovom: pätnásťtisíc EUR), pričom v prípade nevyhnutnej potreby Bežných opráv sú zmluvné strany oprávnené písomne dojednať možnosť ich zvýšenia až na sumu 35.000,-EUR (slovom: tridsaťpäťtisíc EUR) ročne.
- e) „**Opravy**“ znamená všetky opravy, ktoré nie sú Bežnými opravami.
- f) „**Investície**“ znamenajú zvýšenie /prírastok/ a/alebo Technické zhodnotenie dlhodobého hmotného a nehmotného majetku, vrátane drobného hmotného a nehmotného majetku /Predmetu nájmu/ Prenajímateľa a Opravy dlhodobého hmotného majetku užívaného na základe tejto Zmluvy.
- g) „**Súhlas**“ znamená, že prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje Nájomcovi písomný a neodvolateľný súhlas s Investíciami do Predmetu nájmu a Technickým zhodnotením Predmetu nájmu a jeho zmenou vyvolanou týmito Investíciami a/alebo Technickými zhodnotením; Súhlas rovnako znamená, že Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje Nájomcovi písomný a neodvolateľný súhlas s uzavretím podnájomných zmlúv ohľadne Predmetu nájmu a to v celosti alebo jednotlivo s akýmkoľvek poskytovateľom zdravotnej starostlivosti a inými osobami, ktorých činnosť súvisí, prípadne dopĺňa poskytovanie zdravotnej starostlivosti.
- h) „**Protokol**“ znamená písomný dokument podpísaný oboma zmluvnými stranami, ktorého obsahom je špecifikácia Predmetu nájmu preberaného do nájmu podľa tejto Zmluvy, opis jeho stavu a iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.
- i) „**Zmluva o dočasnom prevode akcií**“ znamená zmluvu, ktorú Prenajímateľ ako Predávajúci uzavrel s Nájomcom ako Kupujúci dňa 20.04.2011, spolu s akýmkoľvek jej prílohami, doplnkami alebo dodatkami v písomnej forme.

2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu, ktorý na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania ako stojí a leží. Nájomca Predmet nájmu v celom rozsahu do užívania prijíma a zaväzuje sa zaplatiť Prenajímateľovi nájomné v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy.
- 2.2 Nájomca sa zaväzuje sám alebo prostredníctvom iných osôb zabezpečiť v Predmete nájmu poskytovanie zdravotnej starostlivosti v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a platnými a účinnými právnymi predpismi, podľa platných povolení na poskytovanie zdravotnej starostlivosti vydaných v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi.

3. VŠEOBECNÉ PODMIENKY UŽÍVANIA MAJETKU

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude užívať Predmet nájmu najmä na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy a je povinný zachovávať účelové určenie Predmetu nájmu.
- 3.2 Nájomca vyhlasuje, že technický stav Predmetu nájmu mu je známy, nakoľko ho mal možnosť ohliadnuť v čase prípravy Zmluvy o dočasnom prevode akcií.
- 3.3 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy, v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a tak, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda. Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi umožniť dlhodobé ničím nerušené užívanie Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady odstrániť škody spôsobené na Predmete nájmu jeho vlastnou činnosťou a/alebo činnosťou jeho zamestnancov a/alebo tretími osobami a/alebo vyššou mocou. Prenajímateľ je povinný Predmet nájmu poistiť na vlastné náklady, a to vždy s poisťovňou, ktorej výber uskutočnil v mene Prenajímateľa a Nájomca, a to na základe Nájomcom vopred stanovených kritérií na výber najvhodnejšieho poistenia Predmetu nájmu, pričom výber takéhoto poistenia, stanovenie kritérií a ich váhy určuje a pre Prenajímateľa zabezpečuje Nájomca spomedzi aspoň troch ponúk predložených poisťovňami a/alebo makléorskými spoločnosťami sprostredkujúcimi uzavretie poisťovních zmlúv. Prenajímateľ sa zaväzuje Predmet nájmu poistiť s takto vybranou poisťovňou v rozsahu všetkých poisťovních rizík, na ktoré bol majetok poistený v čase nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy a vždy minimálne na jeho aktuálnu hodnotu v čase uzatvárania poisťovnej zmluvy alebo jej predĺžovania, pričom oprávneným na plnenie z poisťovnej zmluvy bude Nájomca. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľom uhradené poistné Predmetu nájmu podľa tohto ustanovenia uhradiť na základe doručeného oznámenia Prenajímateľa Nájomcovi najneskôr v lehote do 30 (tridsiatich) dní odo dňa doručenia oznámenia, ktorého prílohou musí byť kópia uzavretej poisťovnej zmluvy na Predmet nájmu a/alebo kópia poisťovky spolu s dokladom o úhrade predpísaného poistného. Zodpovednosť za neuzavretie poisťovnej zmluvy a/alebo jej nepredĺženie a/alebo neuhradenie predpísaného poistného znáša Prenajímateľ. Náklady na odstránenie škody spôsobenej tretími osobami a/alebo vyššou mocou nekryté poistným plnením sa

považujú za náklady Bežných opráv. Ak je zrejmé, že náklady na odstránenie škody prekročia limit nákladov Bežných opráv podľa článku 1.1 písm. d) Zmluvy, potom sa na vynaloženie nákladov prevyšujúcich čiastku limitu Bežných opráv považujú za Opravy podľa článku 1.1 písm. e) Zmluvy a odstránenie týchto škôd sa pre účely tejto Zmluvy považuje za Investície, to neplatí pre škodu spôsobenú Nájomcom, alebo ktorá vznikne v príčinnej súvislosti s konaním Nájomcu, ak Nájomca konal v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy. Pokiaľ ide o škody spôsobené vyššou mocou, potom Nájomca za tieto škody zodpovedá len do výšky poistného plnenia.

- 3.4 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Bežné opravy na Predmete nájmu tak, aby nevznikla škoda na Predmete nájmu a aby bol Predmet nájmu spôsobilý na dohodnutý účel užívania počas celej doby nájmu, bude zabezpečovať Nájomca na vlastné náklady. V prípade, že tieto náklady presiahnu celkovú sumu definovanú touto Zmluvou v bode 1.1 písm. d/ a Zmluvou o dočasnom prevode akcií, potom ide o vykonanie Opráv a tieto náklady sa započítavajú na Investície.
- 3.5 Nájomca je oprávnený vykonať Technické zhodnotenie Predmetu nájmu za účelom zabezpečenia poskytovania zdravotnej starostlivosti a činností súvisiacich alebo dopĺňujúcich poskytovanie zdravotnej starostlivosti. Náklady na Technické zhodnotenie Predmetu nájmu sa môžu započítavať do Investícií.
- 3.6 Investície do Predmetu nájmu, Investície nevyhnutné pre rozvoj a zlepšenie zdravotnej starostlivosti a Investície, ktoré predpokladá Zmluva o dočasnom prevode akcií môže Nájomca započítavať na svoj splatný záväzok voči Prenajímateľovi, ak Prenajímateľ dal predchádzajúci súhlas s takouto Investíciou a obsahom tohto súhlasu bol záväzok Prenajímateľa uhradiť vynaloženú Investíciu s uvedením výšky, ktorú sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť alebo ak Nájomca Investíciou riešil havarijný stav Predmetu Nájmu. Započítanie v takomto prípade je možné aj nad sumu uvedenú v bode 5.4 písm. c) Zmluvy o dočasnom prevode akcií a to na splátky Celkovej kúpnej ceny podľa Zmluvy o dočasnom prevode akcií splatné v ďalších kalendárnych rokoch. Prenajímateľ sa zaväzuje, že dá predchádzajúci súhlas s Investíciami, ktoré sú nevyhnutné k zachovaniu Predmetu nájmu v stave spôsobilom na užívanie, pre ktoré je určený a k zachovaniu jeho podstaty, charakteru a účelu, s Investíciami nevyhnutnými pre rozvoj a zlepšenie poskytovanej zdravotnej starostlivosti a s Investíciami, ktoré predpokladá Zmluva o dočasnom prevode akcií a ktorých vynaloženie si v rámci Zmluvy o dočasnom prevode akcií Prenajímateľ vymienil a to minimálne v rozsahu ročnej splátky Celkovej kúpnej ceny podľa bodu 5.4 Zmluvy o dočasnom prevode akcií. Predchádzajúci súhlas nie je potrebný pri riešení havarijného stavu Predmetu nájmu a to aj v prípade ak suma Investície presahuje sumu podľa predchádzajúcej vety a táto bude započítaná v súlade s druhou vetou tohto bodu Zmluvy. V prípade vzniku havarijného stavu Predmetu nájmu je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi bezodkladne vznik takého stavu spolu s navrhovanými úkonmi na jeho odstránenie, ak tieto úkony presahujú rámec Bežných opráv. O predchádzajúci súhlas požiada Nájomca Prenajímateľa písomne s uvedením predmetu Investície a jej predpokladanej výšky. Ustanovenia tohto odseku je potrebné vykladať v súlade s ustanoveniami zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní v jeho aktuálne účinnom znení v čase vyhlásenia verejného obstarávania predmetu Investície alebo iného právneho predpisu, ktorý tento predpis nahradí a bude platný

a účinný v čase vyhlásenia verejného obstarávania predmetu Investície a ustanoveniami tejto Zmluvy, ktoré v ďalšom upravujú postup pri vykonaní Investícií.

- 3.7 Po tom ako Nájomca požiada Prenajímateľa o súhlas s vykonaním Investície, Prenajímateľ bezodkladne preskúma jej obsah a v lehote najneskôr 20 dní od doručenia žiadosti túto schváli a poverí Nájomcu vypracovaním podkladov pre uskutočnenie verejného obstarávania. Po poverení je Nájomca povinný pripraviť podklady pre vykonanie verejného obstarávania na požadovanú Investíciu a to v lehote 20 dní od doručenia poverenia. Po vypracovaní podkladov pre uskutočnenie verejného obstarávania a ich doručení Prenajímateľovi, Prenajímateľ v lehote 15 dní vyhlási verejné obstarávanie spôsobom a postupom podľa predmetu požadovanej Investície a ustanoveniami právnych predpisov upravujúcich verejné obstarávanie. V prípade, ak Prenajímateľ v lehote 15 dní od doručenia žiadosti nepoverí Nájomcu vypracovaním podkladov alebo v lehote 15 dní nevyhlási verejné obstarávanie na predmet požadovanej Investície po doručení vypracovaných podkladov a neurobí tak ani do 15 dní po doručení opakovanej výzvy zo strany Nájomcu, Prenajímateľ zaplatí Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške skutočne vynaložených finančných prostriedkov na Investíciu uvedenú v žiadosti, nie však viac ako je ročná splátka Celkovej kúpnej ceny podľa bodu 5.4 c) Zmluvy o dočasnom prevode akcií, a to za každý rok, v ktorom budú takéto Investície vynaložené pri porušení povinnosti Prenajímateľa vyhlásiť verejné obstarávanie podľa tejto Zmluvy.
- 3.8 Prenajímateľ vyhlási verejné obstarávanie na predmet požadovanej Investície pričom všetky dokumenty, činnosti a iné potrebné úkony bude vykonávať prostredníctvom odborne spôsobilej osoby určenej Nájomcom, s ktorou Prenajímateľ uzavrie zmluvný vzťah, ktorého obsahom bude poverenie na vykonanie všetkých potrebných činností v rámci verejného obstarávania. Odborne spôsobilú osobu určí Nájomca pri odovzdaní podkladov pre verejné obstarávanie. V prípade, že Prenajímateľ uzavrie zmluvu podľa predchádzajúcej vety s inou osobou ako osobou určenou Nájomcom zaplatí Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 200.000,- EUR (slovom dvestotisíc EUR). Náklady, ktoré vzniknú Prenajímateľovi zo zmluvy uzavretej s odborne spôsobilou osobou podľa vyššie uvedeného refunduje Prenajímateľovi Nájomca na podklade faktúry splatnej v lehote 30 dní od jej doručenia.
- 3.9 Prenajímateľ v rámci verejného obstarávania ustanoví komisiu na vyhodnotenie ponúk, ktorej väčšinu členov budú tvoriť osoby určené Nájomcom. Po vyhodnotení verejného obstarávania Prenajímateľ uzavrie príslušný typ zmluvy (spravidla kúpnu zmluvu alebo zmluvu o dielo) s úspešným uchádzačom. Po uzavretí zmluvy Prenajímateľom s úspešným uchádzačom, Prenajímateľ a Nájomca uzavrú zmluvu o pristúpení k záväzku v zmysle ustanovenia § 534 Občianskeho zákonníka, ktorej obsahom bude záväzok Nájomcu uhradiť za Prenajímateľa cenu plnenia podľa uzavretej zmluvy v rámci verejného obstarávania. Nájomca nie je povinný zmluvu o pristúpení k záväzku uzavrieť ak Prenajímateľ porušil povinnosti uvedené v čl. 3.8 a 3.9 Zmluvy ako aj v prípade, ak Prenajímateľ bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu uzatvoril zmluvu, ktorej obsahom má byť Investícia do Predmetu nájmu.
- 3.10 Po uhradení pohľadávky zo zmluvy podľa bodu 3.9 Zmluvy v termínoch uvedených v zmluve o pristúpení k záväzku vzniká Nájomcovi voči Prenajímateľovi regresný nárok, ktorý Zmluvné strany započítajú v súlade s ustanovením čl. 3.6 Zmluvy.

- 3.11 Zmluvné strany sa dohodli, že ak dôjde v súlade s touto Zmluvou k jej ukončeniu pred dohodnutou dobou trvania zo strany Nájomcu z dôvodu na strane Prenajímateľa (vrátane článkov 11.5 a 11.6 Zmluvy), je Nájomca oprávnený požadovať od Prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu v dôsledku Technického zhodnotenia vykonaného počas celej doby nájmu za splnenia podmienky, že Nájomca si neuplatnil započítanie podľa ustanovení tohto článku Zmluvy vo výške zostatkovej hodnoty Investícií podľa platných a účinných daňových predpisov, najviac do výšky kúpnej ceny podľa článku 5.4 písm. c) Zmluvy o dočasnom prevode akcií a to súhrne pre všetok Predmet nájmu, ktorý Nájomca užíva na základe tejto Zmluvy a všetkých ostatných nájomných zmlúv uzavretých s Prenajímateľom. Majetkovo – právne usporiadanie súvisiace s Investíciami a Technickým zhodnotením, ktoré vykonal Nájomca počas trvania zmluvného vzťahu nad hodnotu podľa predchádzajúcej vety (čl. 5.4 písm. c) Zmluvy o dočasnom prevode akcií), bude predmetom samostatnej dohody medzi Nájomcom a Prenajímateľom po skončení zmluvného vzťahu.
- 3.12 Nájomca sa zaväzuje dojednať na vlastné náklady poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou a udržiavať uzavreté poistné zmluvy v platnosti po celú dobu trvania nájmu.
- 3.13 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do Predmetu nájmu za účelom jeho kontroly a za účelom zistenia, či Nájomca užíva Predmet nájmu dohodnutým spôsobom. Za týmto účelom je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi najmenej 5 dní vopred deň a rozsah kontroly podľa tohto článku, pričom Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonanie tejto kontroly a poskytnúť pri tom Prenajímateľovi súčinnosť; Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať kontrolu tak, aby jej výkonom neobmedzoval Nájomcu neprimeraným spôsobom.
- 3.14 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca si zabezpečí sám a na vlastné náklady poskytovanie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, a to najmä (i) dodávku elektrickej energie, (ii) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, (iii) dodávku pitnej a úžitkovej vody, (iv) odvádzanie odpadových vôd, (v) odvoz a likvidáciu všetkých druhov odpadu, (vi) dodávku zemného plynu a (vii) dezinfekciu a deratizáciu. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi potrebnú súčinnosť, o ktorú ho Nájomca požiada pri obstarávaní služieb podľa tohto článku po celú dobu trvania nájmu-podľa tejto Zmluvy.
- 3.15 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu, bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a je povinný po celú dobu nájmu dodržiavať všetky právne predpisy v oblasti ochrany životného prostredia, ochrany vôd, nakladania s odpadmi a hygienické predpisy. Ďalej je Nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečovať vykonanie odborných prehliadok a skúšok elektrických zariadení, plynových zariadení, kontroly elektrických spotrebičov, odborných prehliadok a skúšok bleskozvodov v zmysle platných právnych predpisov a na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie zistených závad.

4. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN PRI NÁJME NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU

- 4.1 Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu a Nájomca ho prijíma do užívania v tomto rozsahu. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený brať z Predmetu nájmu úžitky.
- 4.2 Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a v súlade s uzatvorenými podnájomnými zmluvami ku dňu podpisu tejto Zmluvy. Zoznam týchto podnájomných zmlúv tvorí prílohu č. 4 k tejto Zmluve. Podnájomné zmluvy existujúce v čase uzavretia tejto Zmluvy trvajú i naďalej za rovnakých podmienok.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu najneskôr v lehote 60 (šesťdesiatich) dní od skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy vrátiť Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému účelu užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané Technické zhodnotenie. O odovzdaní Predmetu nájmu po skončení jeho nájmu spíšu zmluvné strany preberací protokol. Deň a čas odovzdania Predmetu nájmu je Nájomca povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi najmenej 10 pracovných dní pred dňom odovzdania.
- 4.4 Prenajímateľ je povinný každoročne uhrádzať daň z nehnuteľností vyrubenú správcom dane za Predmet nájmu v zmysle zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
- 4.5 Nájomca je povinný refundovať vyrubenú daň z nehnuteľností za Predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia potvrdenia o úhrade predmetnej dane Prenajímateľom, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.

5. NEUPOTREBITEĽNÝ MAJETOK

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je podľa svojej úvahy oprávnený navrhnúť Prenajímateľovi prenechanie ktorejkoľvek časti Predmetu nájmu do užívania tretej osobe vo forme podnájmu alebo predaja ktorejkoľvek časti Predmetu nájmu tretej osobe, tak aby prípadný predaj bol uskutočnený v súlade s platnými právnymi predpismi a to v prípade, ak ide o prebytočný majetok, neupotrebitelný majetok alebo majetok, ktorého ďalšie prevádzkovanie by bolo neefektívne.
- 5.2 Návrh podľa predchádzajúceho odseku doručí Nájomca Prenajímateľovi písomne s uvedením špecifikácie majetku, dôvodu jeho prebytočnosti, neupotrebitelnosti alebo neefektívnosti a s návrhom na spôsob ďalšieho naloženia s týmto majetkom.
- 5.3 Prenajímateľ návrh posúdi v lehote 20 dní od jeho doručenia a v prípade potreby vykoná v tejto lehote úkony potrebné k naloženiu s takýmto majetkom. V prípade, ak Prenajímateľ v lehote 20 dní neschváli navrhovaný spôsob naloženia s majetkom podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy má sa za to, že s navrhovaným spôsobom súhlasí a Nájomca je oprávnený ohľadne tohto majetku postupovať spôsobom ako to navrhol

v písomnom návrhu. V prípade, ak je potrebné k takémuto majetku previesť vlastnícke právo a Prenajímateľ je nečinný, tak Nájomca tento majetok na náklady Prenajímateľa vhodným spôsobom zabezpečí.

- 5.4 V prípade, ak ohľadne časti Predmetu nájmu, ktorého ďalšie prevádzkovanie by bolo neefektívne, neprichádza do úvahy postup podľa predchádzajúcich bodov Nájomca môže navrhnúť Prenajímateľovi ich likvidáciu. Likvidáciu neupotrebitel'ného majetku vykoná Nájomca na svoje náklady po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa. Podmienky likvidácie neupotrebitel'nej časti Predmetu nájmu sa budú spravovať v platnými a účinnými "Zásadami hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja" a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi nakladanie s majetkom vyšších územných celkov.

6. NÁJOMNÉ A SPÔSOB JEHO PLATENIA

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy vo výške **1,- EUR** (slovom: jedno euro) ročne (ďalej len „**Nájomné**“).
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné za celú dobu trvania nájmu, t. j. vo výške 20, Eur, bude uhradené do piatich dní od podpisu tejto Zmluvy bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

7. ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (najmä elektrická energia, teplo a teplá úžitková voda, zemný plyn, pitná a priemyselná voda, odvádzanie odpadových vôd, odvoz a likvidácia odpadu) nie sú zahrnuté v Nájomnom a bude ich znášať Nájomca, a to v rozsahu jeho spotreby alebo využívania týchto služieb a na základe riadneho mesačného vyúčtovania spotreby alebo využívania týchto služieb zo strany dodávateľov týchto služieb.

8. PLATOBNÉ PODMIENKY

Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné sa považuje za uhradené na obdobie dvadsiatich rokov trvania Zmluvy dňom uzavretia tejto Zmluvy.

9. ĎALŠIE DOJEDNANIA

- 9.1 Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom sa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na riadne plnenie povinností podľa tejto Zmluvy, najmä o akýchkoľvek zmenách v stave Predmete nájmu alebo skutočnostiach inak týkajúcich sa Predmetu nájmu a zmenách právnej formy.
- 9.2 Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať aj o skutočnostiach, ktoré úplne alebo čiastočne znemožnia plnenie ich povinností podľa tejto Zmluvy. Zmluvné strany

sú zároveň povinné podniknúť všetky kroky smerujúce k prekonaniu prekážok plnenia povinností podľa tejto Zmluvy, a to aj vzájomnou súčinnosťou.

- 9.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu neprevedie a ani žiadnym spôsobom nezaťaží Predmet nájmu. Prenajímateľ bez písomného súhlasu Nájomcu nie je oprávnený s Predmetom nájmu ani iným spôsobom nakladať, najmä nie spôsobom smerujúcim k zmene vlastníctva k Predmetu nájmu. Za každé jednotlivé porušenie povinností Prenajímateľa, je tento povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 400.000,- EUR (slovom štyristotisíc EUR) a to za každú jednotlivú nehnuteľnosť patriacu do Predmetu nájmu. Zmluvnú pokutu je Prenajímateľ povinný uhradiť do 10 dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na jej uhradenie. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je žiadnym spôsobom dotknuté právo Nájomcu domáhať sa náhrady škody v plnej výške.
- 9.4 Prenajímateľ je povinný písomne informovať Nájomcu o došlých písomnostiach v rámci exekučného konania, súdneho konania o výkon rozhodnutia, dobrovoľnej dražby alebo iného konania uskutočňovaného ktorýmkoľvek osobami alebo orgánmi za účelom núteného výkonu splatnej pohľadávky týkajúceho sa akýmkoľvek spôsobom a v akomkoľvek rozsahu Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa tiež zaväzuje vyvinúť maximálne úsilie a prijať všetky potrebné kroky k tomu, aby zabránil exekúcii, súdnemu výkonu rozhodnutia, realizácii dobrovoľnej dražby alebo inému spôsobu núteného výkonu splatnej pohľadávky vedených na Predmet nájmu, bez ohľadu na právny dôvod tejto pohľadávky, najmä je povinný uhradiť to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie alebo iný exekučný titul dobrovoľne alebo na základe výzvy osoby alebo orgánu, ktorá exekúciu, výkon rozhodnutia alebo iný spôsob núteného výkonu pohľadávky uskutočňuje. Za každé jednotlivé porušenie povinností Prenajímateľa, je tento povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 20.000 EUR (slovom dvadsaťtisíc eur). Zmluvnú pokutu je Prenajímateľ povinný uhradiť do 10 dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na jej uhradenie. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je žiadnym spôsobom dotknuté právo Nájomcu domáhať sa náhrady škody v plnej výške.
- 9.5 Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas trvania tejto Zmluvy neprevedie Predmet nájmu na tretiu osobu bez súhlasu Nájomcu. Ak sa Prenajímateľ rozhodne previesť vlastnícke právo k Predmetu nájmu, toto je možné len so súhlasom Nájomcu. Prenajímateľ je povinný požiadať o predchádzajúci písomný súhlas s akýmkoľvek prevodom Nájomcu, ktorý je povinný vyjadriť sa v lehote 15 dní odo dňa doručenia žiadosti o udelenie súhlasu s prevodom vlastníckeho práva k Predmetu nájmu. V prípade, ak Prenajímateľ prevedie Predmet nájmu, a to čo aj v časti na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu je tento povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 400.000,- EUR (slovom štyristotisíc eur) a to za každú jednotlivú nehnuteľnosť patriacu do Predmetu nájmu.
- 9.6 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú, že nič z toho, čo sa v súvislosti so Zmluvou dozvedeli alebo ešte len dozvedia, nepoužijú v rozpore so záujmami druhej zmluvnej strany.
- 9.7 Nájomca je oprávnený po uzavretí tejto Zmluvy umiestniť na vstupe do Predmetu nájmu označenie firmy Nájomcu, primeranej veľkosti a konštrukcie ako aj umožniť takéto označenie iným osobám v podnájomnom vzťahu.

- 9.8 Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osoby a/alebo iným poskytovateľom zdravotnej starostlivosti a/alebo osobám, ktorých činnosť súvisí, alebo dopĺňa poskytovanie zdravotnej starostlivosti.

10. VYHLÁSENIA A ZÁRUKY PRENAJÍMATEĽA

Prenajímateľ záväzne vyhlasuje Nájomcovi a zaručuje sa, že:

- a) Predmet nájmu nie je zaťažený žiadnymi záložnými právami, zádržnými právami, vecnými bremenami a ani inými vecnými právami alebo záväzkovými právami tretích osôb a ani inými právnymi vadami, okrem tých, ktoré sú ku dňu účinnosti tejto Zmluvy zapísané na Listoch vlastníctva, v ktorých je Predmet nájmu evidovaný a okrem zákonných vecných bremien,
- b) Majetok nie je v správe rozpočtovej organizácie alebo príspevkovej organizácie, ktorej zriaďovateľom je Prenajímateľ a ani v správe alebo užívaní inej fyzickej osoby alebo právnickej osoby, s výnimkou nájmu podľa Nájomnej zmluvy č. 4/2010/NZ uzavretej Prenajímateľom so spoločnosťou uvedenou v preambule tejto Zmluvy a podnájmov špecifikovaných v prílohe č. 4 k tejto Zmluve,
- c) je oprávnený v plnom rozsahu nakladať s Predmetom nájmu spôsobom podľa tejto Zmluvy,
- d) nakladaniu s Predmetom nájmu spôsobom podľa tejto Zmluvy nebráni žiadny všeobecne záväzný právny predpis,
- e) na Predmet nájmu nie je vedená exekúcia, súdny výkon rozhodnutia, dobrovoľná dražba alebo iný spôsob núteného výkonu pohľadávky tretích osôb voči Prenajímateľovi, bez ohľadu na právny dôvod pohľadávky,
- f) neboli uzavreté žiadne zmluvy a vykonané žiadne právne úkony, následkom ktorých by Prenajímateľovi vznikla povinnosť Predmet nájmu previesť na tretie osoby, vydražiť alebo zaťažiť ho vecnými právami alebo záväzkovými právami v prospech tretích osôb,
- g) Predmet nájmu je možné využívať pre účel podľa článku 3.1 tejto Zmluvy, spôsobom a za podmienok uvedených v tejto Zmluve,
- h) sú splnené všetky podmienky na využívanie Predmetu nájmu Nájomcom.

11. TRVANIE ZMLUVY

- 11.1 Nájom podľa tejto Zmluvy sa uzaviera na dobu určitú v trvaní 20 (dvadsať) rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy. Zmluva nadobudne účinnosť dňom účinnosti Zmluvy o dočasnom prevode akcií, nie však skôr, ako deň nasledujúci po dni zverejnenia tejto Zmluvy na webovom sídle prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak

nájom podľa Zmluvy nezanikne pred uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý podľa prvej vety tohto článku Zmluvy niektorým zo spôsobov uvedených v tomto článku Zmluvy a medzi Prenajímateľom ako Predávajúcim a Nájomcom ako Kupujúcim dôjde k dohode podľa bodu 8.1 a 8.2 Zmluvy o dočasnom prevode akcií táto Zmluva sa predlžuje o dobu o ktorú sa predĺži doba účinnosti Zmluvy o dočasnom prevode akcií za predpokladu splnenia všetkých podmienok v zmysle zák. č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení účinnom v čase predĺženia.

- 11.2 Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu je možné ukončiť výpoveďou pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v tejto Zmluve alebo z dôvodov podľa platných a účinných právnych predpisov, ak tak pripúšťa táto Zmluva, ako aj odstúpením od tejto Zmluvy z dôvodov uvedených v tejto Zmluve.
- 11.3 Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu ako celok Nájomca môže ukončiť nasledovne:
- a) výpoveďou, ak Prenajímateľ poruší svoju povinnosť podľa článku 9.3 tejto Zmluvy alebo článku 9.4 tejto Zmluvy,
 - b) výpoveďou, ak Prenajímateľ realizuje Technické zhodnotenie Predmetu nájmu bez predchádzajúcej písomnej dohody s Nájomcom a z tohto dôvodu je užívanie Predmetu nájmu Nájomcom podľa tejto Zmluvy natoľko obmedzené, že Nájomca nemôže účelne využívať Predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 11.4 Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu ako celok je možné ukončiť výpoveďou nájmu zo strany Prenajímateľa v prípade, ak Nájomca:
- a) využíva Predmet nájmu v rozpore s článkom 3.1 tejto Zmluvy,
 - b) dal Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe v rozpore s touto Zmluvou.
- 11.5 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak na základe rozhodnutia príslušného orgánu dôjde k zmene účelu stavebného určenia alebo spôsobu užívania Predmetu nájmu v dôsledku, ktorého nebude Nájomca oprávnený užívať tento Predmet nájmu pre účely podľa tejto Zmluvy.
Nájomca je rovnako oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak dôjde k zániku Zmluvy o dočasnom prevode akcií ktorýmkoľvek spôsobom uvedeným v ustanoveniach Zmluvy o dočasnom prevode akcií.
- 11.6 Ak Prenajímateľ zistí, že Nájomca užíva Predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore so Zmluvou alebo dal Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe v rozpore s touto Zmluvou, vyzve ho na odstránenie porušenia. Nájomca sa zaväzuje vykonať nápravu v lehote do 6 mesiacov odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety. V opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený zmluvu vypovedať podľa bodu 11.4 tejto Zmluvy. Predchádzajúca písomná výzva je podmienkou platnosti výpovede. Za každé jednotlivé porušenie povinnosti Nájomcu, je tento povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 400.000- EUR (slovom štyristotisíc EUR) a to do 10 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na jej zaplatenie, ak v lehote šiestich mesiacov od doručenia výzvy nedošlo zo strany Nájomcu k náprave.

- 11.7 Odstúpenie od tejto Zmluvy alebo od časti tejto Zmluvy a výpoveď tejto Zmluvy alebo časti tejto Zmluvy sa uskutočňuje prostredníctvom písomného oznámenia zmluvnej strany, ktorá od Zmluvy alebo od jej časti odstupuje alebo Zmluvu alebo jej časť vypovedá doručenej druhej zmluvnej strane. Odstúpením od Zmluvy sa táto Zmluva ako zrušuje nasledujúci deň po doručení oznámenia o odstúpení.
- 11.8 Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe v trvaní 6 (šesť) mesiacov. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
- 11.9 V prípade zániku tejto Zmluvy alebo jej časti odstúpením od nej alebo jej výpoveďou, ako aj skončením trvania Zmluvy z dôvodu uplynutia doby jej trvania podľa tejto Zmluvy, ostáva naďalej v platnosti článok 3.11 tejto Zmluvy, a to až do dňa splnenia záväzkov vyplývajúcich z nich. V platnosti bez časového obmedzenia ostávajú tie články Zmluvy, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení Zmluvy.

12. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 12.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti doručované podľa tejto Zmluvy alebo podľa príslušných právnych predpisov jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane budú doručované prostredníctvom pošty ako doporučená listová zásielka, prostredníctvom kuriérskej služby, alebo osobne. Písomnosť sa pokladá za doručенú v deň, kedy adresát potvrdí jej prijatie doručovateľovi. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
- 12.2 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou zmluvných strán. V prípade, že nedôjde k dohode zmluvných strán, môže sa ktorákoľvek zo zmluvných strán obrátiť na vecne a miestne príslušný súd. V prípade spornosti výkladu jednotlivých ustanovení tejto Zmluvy platí za základné výkladové pravidlo Zmluva o dočasnom prevode akcií a akýkoľvek výklad práv a povinností z tejto Zmluvy je potrebné vykladať v súlade s ustanoveniami Zmluvy o dočasnom prevode akcií v súlade s ich obsahom, zmyslom a účelom.
- 12.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom účinnosti Zmluvy o dočasnom prevode akcií, účinnosť nenadobudne však skôr, ako deň nasledujúci po dni zverejnenia tejto Zmluvy na webovom sídle Prenajímateľa.
- 12.4 Táto Zmluva sa spravuje a riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú uvedené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, zákona č. 578/2004 Z. z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení

niektorých zákonov, zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov ako aj ďalšími platnými a účinnými právnymi predpismi.

- 12.5 V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do doby dosiahnutia dohody medzi zmluvnými stranami podľa tohto článku 12.7 Zmluvy platí zodpovedajúca právna úprava podľa príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 12.6 Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných číslovaných dodatkov podpísaných osobami oprávnenými konať v mene zmluvných strán na tej istej listine.
- 12.7 Táto Zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) obsahovo zhodných rovnopisoch s platnosťou originálu. Každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.
- 12.8 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
- a) príloha č. 1 – uznesenie Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 293/2011 zo dňa 22.8.2011,
 - b) príloha č. 2 – špecifikácia Predmetu nájmu,
 - c) príloha č. 3 – špecifikácia majetku, ktorý netvorí Predmet nájmu,
 - d) príloha č. 4 – zoznam podnájomných zmlúv viažucich sa k Predmetu nájmu ku dňu uzavretia tejto Zmluvy.
- 12.9 Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali a vyhlasujú, že nebola uzavretá v tiesni, ani za jednostranne nevýhodných podmienok a na dôkaz toho, že zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli, túto Zmluvu podpísali.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Košický samosprávny kraj
JUDr. Zdenko Trebul'a
predseda

Vranovská Investičná s.r.o.
Ing. Norbert Schellong
konateľ