

**Nájomná zmluva č. 2/2015/NZ**

uzavretá podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

**Zmluvné strany:**

- 1. Prenajímateľ:** **Košický samosprávny kraj**  
 zastúpený: JUDr. Zdenko Trebuľa, predseda  
 sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice  
 bankové spojenie: Štátna pokladnica  
 číslo účtu: IBAN: SK5281800000007000186505  
 BIC: SPSRSKBA  
 IČO: 35 541 016  
 (ďalej len „prenajímateľ“)
- 2. Nájomca:** **Mesto Trebišov**  
 zastúpený: PhDr. Marek Čižmár, primátor  
 sídlo: M. R. Štefánika 862/204, 075 25 Trebišov  
 bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. pobočka Trebišov  
 číslo účtu: IBAN: SK39 0200 0000 0000 1932 5622  
 BIC: SUBASKBX  
 IČO: 00 331 996  
 (ďalej len „nájomca“)

**Čl. I****Úvodné ustanovenia**

- Nájomca a Nemocnica s poliklinikou Trebišov, ako príspevková organizácia Košického samosprávneho kraja a správca nehnuteľností špecifikovaných v Čl. II bode 1 tejto zmluvy, ktoré jej boli zverené Košickým samosprávnym krajom ako ich vlastníkom na základe Zmluvy č. SN - 68/2003 o zverení nehnuteľného majetku Košického samosprávneho kraja do správy, uzatvorili dňa 15.12.2004 Nájomnú zmluvu č. 9/2004 (ďalej len „Zmluva“), predmetom ktorej je nájom uvedeného nehnuteľného majetku. Dňom 31.12.2004 skončila Nemocnici s poliklinikou Trebišov správa uvedených nehnuteľností a Košický samosprávny kraj ako jej zriaďovateľ a zároveň vlastník týchto prenajímaných nehnuteľností vstúpil s účinnosťou od 01.01.2005 do právneho postavenia prenajímateľa.
- Vzhľadom na túto skutočnosť, ako aj časový odstup od uzavretia Zmluvy, v dôsledku ktorého je potreba presnejšie upraviť vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán a zosúladiť stav podľa aktuálnych údajov katastra nehnuteľností sa prenajímateľ a nájomca dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy, ktorej obsah je v súlade s uznesením Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 2004/322 zo dňa 13.12.2004, a to v jej nasledovnom znení:

**Čl. II****Predmet zmluvy**

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností:
  - pozemku registra C KN parc. č. 1319/43, zastavané plochy a nádvoria o výmere 344 m<sup>2</sup>,
  - stavby súpisné č. 2374 na pozemku registra C KN parc. č. 1319/43,

zapísaných v liste vlastníctva 8873 v katastrálnom území Trebišov, obec Trebišov, okres Trebišov vedeného Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom.

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nehnuteľnosti uvedené v predchádzajúcom bode (ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu.

### **Čl. III Účel nájmu**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho využívania na plnenie samosprávnych funkcií v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, ako Hygienické centrum a školská jedáleň.

### **Čl. IV Doba nájmu**

Zmluva sa uzaviera na dobu určitú, od účinnosti tejto zmluvy do 15.12.2024.

### **Čl. V Nájomné a úhrady spojené s nájmom**

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom 165,96 € (slovom stošesťdesiatpäť eur a deväťdesiatšesť centov).
2. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť ročné nájomné o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10 % dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie.
3. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné za príslušný kalendárny rok na základe faktúry, ktorú mu prenajímateľ doručí spoločne s oznámením o zvýšení nájomného. Prenajímateľ je povinný doručiť oznámenie a faktúru najneskôr do 30.03. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza a nájomca je povinný uhradiť ju do 30 dní od jej doručenia.
4. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy a uhradí nájomné na základe doručenej faktúry.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi počas doby nájmu, okrem nájomného, aj finančnú náhradu vo výške súčtu:
  - a) poistného dohodnutého za poistenie predmetu nájmu,
  - b) dane z nehnuteľností, v prípade, že bude vyrubená správcom dane za predmet nájmu, a to za kalendárny rok, za ktorý sa nájomné uhrádza.
6. Finančná náhrada je určená na základe podmienok poistnej zmluvy uzavretej medzi prenajímateľom a poisťovňou, prípadne platobného výmeru správcu dane doručeného prenajímateľovi.
7. Finančná náhrada je splatná na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
8. 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 uzavrieť s dodávateľmi.

## **Čl. VI 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 je povinný na svoje náklady zabezpečiť opravy a bežnú údržbu súvisiace s užívaním predmetu nájmu, uhrádzať náklady spojené s realizáciou udržiavacích prác v zmysle §139 b bod 15 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Stavebné úpravy sú také stavebné zmeny a udržiavacie práce, ktoré sa podľa stavebného zákona môžu uskutočniť na základe stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia príslušnému stavebnému úradu, alebo ak ich realizáciou dôjde k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravy a rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie, ktoré vykonal počas doby nájmu, teda nemá nárok na protihodnotu toho o čo predmet nájmu zhodnotil.
5. 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.
6. Nájomca sa zaväzuje chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením a vykonať všetky nevyhnutné opatrenia, aby zabránil vzniku škody na predmete nájmu.
7. Nájomca je povinný bezodkladne:
  - a) informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa poškodenia alebo zničenia predmetu nájmu,
  - b) zabezpečiť odstránenie havarijného stavu na predmete nájmu alebo jeho častiach, a to v nevyhnutnom rozsahu,
  - c) oznámiť prenajímateľovi vznik poistnej udalosti, vykonať fyzickú ohliadku predmetu nájmu postihnutého poistnou udalosťou a vykonať ďalšie úkony podľa pokynov prenajímateľa za účelom odstránenia vzniknutej alebo hroziacej škody a získania poistného plnenia.
8. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca zabezpečí vykonanie revízných kontrol a iných technických prehliadok technických zariadení podľa osobitných predpisov na vlastné náklady.
10. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba sú oprávnení požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Finančný príjem z podnájmu je nájomca povinný previesť na účet prenajímateľa do 31. decembra kalendárneho roka, v ktorom bol tento príjem dosiahnutý.

## **Čl. VII Technické zhodnotenie predmetu nájmu**

1. Technické zhodnotenie predmetu nájmu môže nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Odpisovanie technického zhodnotenia predmetu nájmu môže nájomca vykonať len na základe písomnej dohody s prenajímateľom v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

3. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi písomné doklady, ktorými preukáže výšku finančných prostriedkov investovaných do predmetu nájmu na základe dohody uvedenej v bode 2 tohto článku.

### **Čl. VIII Skončenie nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou,
  - c) odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - b) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) bolo stavebným úradom rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu v súlade so stavebným zákonom,
  - d) nájomca uskutočňuje stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
  - e) nájomca poruší povinnosti podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu v prípade, že prenajímateľ poruší povinnosti podľa tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení odstúpiť od tejto zmluvy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka (§ 666 ods. 2 a § 679 OZ). Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy aj podľa Čl. V bod 4 tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení doručeného druhej zmluvnej strane.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá odsúhlaseným stavebným úpravám a vykonanej údržbe s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia zodpovedajúcu účelu užívania a súčasne odovzdať 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. IX Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť podľa § 47a Občianskeho zákonníka v spojitosti so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy končí platnosť Nájomnej zmluvy č. 9/2004 uzavretej dňa 15.12.2004 a prehlasujú, že akékoľvek záväzky a pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy sú vzájomne vysporiadané.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Uznesenie Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 2004/322 zo dňa 13.12.2004.
5. 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 a inými všeobecne záväznými predpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých tri rovnopisy sú určené prenajímateľovi a dva rovnopisy nájomcovi.

7. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa 19.10.2015

V Trebišove dňa 08.10.2015

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

---

JUDr. Zdenko Trebuľa  
predseda

---

PhDr. Marek Čižmár  
primátor