

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľom : **Nemocnica s poliklinikou Ilava, n.o.**

sídlo: Štúrova 3, 019 01 Ilava

štatutárny orgán: Ing. Juraj Beďatš, riaditeľ

IČO: 36 119 385, IČ DPH: SK2021737828

registrovaný Okresným úradom v Trenčíne pod č. OVVS/NO-15/2002

a

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomcom:

IDEA Ilava s.r.o.

sídlo: Lieskovec 816/93, 018 41 Dubnica nad Váhom

štatutárny orgán: Ing. Ľuboš Jakúbek, konateľ

IČO: 48 276 227, IČ DPH: SK2120115635

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, v oddiele Sro, vo vložke č. 31963/R

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 1/1 nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v k. ú. Ilava a sú zapísané na Okresnom úrade Ilava, katastrálnom odbore na LV č. 5, a to pozemkov :
 - parc. č. KN-C **724/1** - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 16542 m²,
 - parc. č. KN-C **724/6** - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 8492 m²,
 - parc. č. KN-C **726/2** - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 2118 m²,
 - parc. č. KN-C **726/1** - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 3430 m²,
 - parc. č. KN-C **724/2** - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 29 m².
2. Nákresom, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako Príloha č. 1 boli z pozemkov špecifikovaných v bode 1. tohto článku zmluvy odčlenené časti, ktoré sú predmetom nájmu, a to nasledovne :
 - z pozemku parc. č. KN-C **724/1** plocha o výmere 3070 m² a plocha o výmere 77 m², spolu teda plocha o výmere **3147 m²**,
 - z pozemku parc. č. KN-C **724/6** plocha o výmere 934 m², plocha o výmere 165 m², plocha o výmere 346 m², spolu teda plocha o výmere **1445 m²**,
 - z pozemku parc. č. KN-C **726/2** plocha o výmere **441 m²**,
 - z pozemku parc. č. KN-C **726/1** plocha o výmere **921 m²**,pričom pozemok parc. č. KN-C **724/2** je celý predmetom nájmu, teda **29 m²** (ďalej aj „ predmet nájmu“).

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu predmet nájmu v k. ú. Ilava v rozsahu podľa nákresu, ktorý je Prílohou č. 1 k zmluve, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Článok III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi a nájomca berie do užívania pozemky, ktoré sú predmetom nájmu na účely vybudovania Obchodnej zóny IDEA Ilava pri nemocnici (ďalej len „obchodná zóna“) v súlade s nákresom, ktorý je Prílohou č. 1 tejto zmluvy a projektovou dokumentáciou, ktorá je Prílohou č. 2 tejto zmluvy.

Článok IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

2. Počas doby nájmu môže dôjsť k ukončeniu zmluvného vzťahu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) jednostranným písomným odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy v prípade, ak nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore so zmluvou,
 - d) jednostranným písomným odstúpením nájomcu od tejto zmluvy v prípade, ak prenajímateľ neumožní nerušené užívanie predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou, prípadne ak odvolá súhlasy a povolenia v zmysle článku VI. ods. 1 tejto zmluvy.Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane, ak v ňom nie je uvedený neskorší termín.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti súvisiace s ukončením tejto zmluvy si budú doručovať doporučene. V prípade, ak takúto písomnosť nemožno doručiť na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorá je známa, písomnosť sa považuje po 3 dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak adresát takúto písomnosť odmietol bezdôvodne prijať, je doručená dňom, keď sa jej prijatie odoprelo.

Článok V.

Výška nájomného a platobné podmienky

1. Nájomné za celý predmet nájmu sa stanovuje vo výške 1,00 € ročne za splnenia podmienky, že nájomca vybuduje a spustí do prevádzky časť parkovacích plôch v lehote a v rozsahu dohodnutom v článku VI. bod 11. písm. j) tejto zmluvy. V prípade omeškania s odovzdaním parkovacích plôch prenajímateľovi do užívania sa zmluvné strany dohodli, že nájomné za predmet nájmu od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom mali byť parkovacie plochy odovzdané do užívania prenajímateľovi predstavuje ročne 5,00 € / 1 m² predmetu nájmu až do posledného dňa mesiaca, v ktorom budú parkovacie plochy odovzdané prenajímateľovi do užívania. Po vybudovaní obchodnej zóny sa zmluvné strany dohodli, že sú oprávnené rokovať o podmienkach prevodu predmetu nájmu alebo jeho časti do vlastníctva nájomcu za kúpnu cenu stanovenú na základe znaleckého posudku, resp. o zámene nehnuteľností – pozemkov medzi zmluvnými stranami. V prípade, že nedôjde k dohode o prevode predmetu nájmu alebo jeho časti, príp. k zámene nehnuteľností sa zmluvné strany dohodli, že nájomca za predmet nájmu, príp. jeho časť, na ktorej budú postavené nehnuteľnosti využívané na podnikateľské účely nájomcu bude uhrádzať prenajímateľovi nájomné ročne vo výške 5,00 € / 1 m². Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi o ktorú časť predmetu nájmu sa jedná, a ktorá bude využívaná podľa predchádzajúcej vety tohto bodu.
2. Prenajímateľ je povinný vystaviť faktúru za ročné nájomné najneskôr do 15.07. každého roka počas platnosti tejto zmluvy. Nájomca je povinný nájomné na daný rok uhradiť v lehote splatnosti do 15 dní od vystavenia faktúry prevodom na účet prenajímateľa. V prípade vzniku nároku prenajímateľa na vyššie nájomné v zmysle bodu 1. tohto článku zmluvy ako bolo v danom roku fakturované prenajímateľom, toto zvýšené nájomné bude doúčtované nájomcovi v najbližšej faktúre vystavenej prenajímateľom.
3. Nájomca je povinný platiť dohodnuté nájomné prenajímateľovi riadne a včas.

Článok VI.

Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomcovi prenajímateľ udeľuje výslovný súhlas s tým, aby mu počas platnosti tejto zmluvy bol umožnený prechod a prejazd pešo a motorovými vozidlami a mechanizmami cez predmet nájmu, realizácia stavebných prác súvisiacich s uskutočňovaním výstavby obchodnej zóny v zmysle Prílohy č. 1 a Prílohy č. 2 tejto zmluvy a právoplatného stavebného povolenia. Prenajímateľ prehlasuje, že táto nájomná zmluva je pre nájomcu dokladom k predmetu nájmu ako iné právo v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

2. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia a udržiavať čistotu na predmete nájmu.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky bezpečnostné, hygienické opatrenia vyplývajúce z platných právnych predpisov.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup na predmet nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časti do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný v prípade akýchkoľvek zmien vo svojich identifikačných údajoch tieto zmeny písomne a bezodkladne po ich uskutočnení oznámiť prenajímateľovi.
7. Nájomca prehlasuje, že pozná skutkový a právny vzťah predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne platné právne predpisy o protipožiarnej ochrane a všetky ostatné všeobecne záväzné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia na predmete nájmu, ktoré platia pre vlastníka nehnuteľnosti ako aj užívateľa nehnuteľnosti.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky predpisy súvisiace s jeho podnikaním na predmete nájmu a v prípade, že by prenajímateľovi vznikla z titulu tohto prenájmu akákoľvek škoda, túto v plnej výške uhradí.
10. Nájomca je oprávnený po dobu nájmu vykonávať odpisovanie technického zhodnotenia predmetu nájmu podľa zákona o dani z príjmov.
11. Nájomca sa zároveň touto zmluvou zaväzuje, že :
 - a) nebude žiadnym spôsobom ohrozený chod prenajímateľa, pri realizácii stavebných prác budú iba v minimálnej miere a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa využívané súčasné komunikácie slúžiace na príjazd do areálu prenajímateľa a v areáli prenajímateľa, zostane zachovaný a zjazdový prístup pre zásobovanie prenajímateľa – najmä prístup ku vonkajšej stanici kyslíka, do pracovne a ďalšie prístupy pre potreby prenajímateľa,
 - b) dodávky energií (elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) bude mať zabezpečené samostatne,
 - c) pred začatím všetkých prác vybuduje samostatný vjazd do obchodnej zóny z hlavnej cesty podľa projektovej dokumentácie slúžiaci k vlastnej realizácii kompletnej výstavby obchodnej zóny,
 - d) kompletne zabezpečí a zrealizuje na vlastné náklady prekládku vonkajšej stanice kyslíka z pozemku parc. č. KN-C 724/1 a vybuduje novú prípojku na súčasnú regulačnú stanicu v 1. podzemnom podlaží nemocničnej budovy súp. č. 843, pôvodný trakt E (vrátane projektovej dokumentácie a predpísaných skúšok), pričom vybuduje prístupovú komunikáciu pre nákladné motorové vozidlá k vonkajšej stanici kyslíka s napojením na súčasnú panelovú cestu za pôvodným traktom E, vrátane uzamykateľnej brány na komunikácii,
 - e) vybuduje napojenie novej projektovanej komunikácie na súčasnú panelovú cestu na pozemku parc. č. KN-C 724/1 za pôvodným traktom E,
 - f) zabezpečí na vlastné náklady dodávku a vybudovanie oplotenia na pozemku parc. č. KN-C 724/1 a parc. č. KN-C 724/6 medzi nemocničnou budovou súp. č. 843, pôvodný trakt E susediacej s obchodnou zónou a navrhovaným samostatne stojacim objektom v zadnej časti pozemku nájomcu za kruhovým objazdom s napojením na pôvodné oplotenie na pozemku parc. č. KN-C 724/6,
 - g) zabezpečí na vlastné náklady realizáciu funkčných úprav vonkajšieho vodovodného rozvodu v dotknutých častiach areálu,
 - h) zabezpečí na vlastné náklady dodávku a montáž 2 ks nových okien vrátane murárskych prác a materiálu na časť III. nadzemného podlažia nemocničnej budovy súp. č. 843, pôvodný trakt E susediacej s obchodnou zónou z dôvodu obmedzenia vplyvu hluku,
 - i) zabezpečí na vlastné náklady doriešenie a zrealizovanie prístupu pre nákladné motorové vozidlá (zásobovanie, pranie a pod.) ku vchodu do suterénu nemocničnej budovy súp. č. 843, pôvodný trakt D,
 - j) vybuduje na vlastné náklady parkovacie plochy na pozemkoch prenajímateľa parc. č. KN-C 724/1 a parc. č. KN-C 726/1 podľa nákresu, ktorý je Prílohou č. 1 tejto zmluvy a projektovej dokumentácie, ktorá je Prílohou č. 2 tejto zmluvy tak, že najneskôr v lehote do 3 mesiacov po

nadobudnutí právoplatnosti dokladov potrebných k vybudovaniu parkovacích plôch, ktorých kópiu nájomca bezodkladne doručí na adresu sídla prenajímateľa, vybuduje a odovzdá parkovacie plochy do užívania prenajímateľovi, pričom táto doba sa predlžuje o dni, v ktoré nie je možné z dôvodu nepriaznivého počasia vykonávať práce a nájomca bezodkladne oznámi túto skutočnosť prenajímateľovi, v každom prípade najneskôr v lehote do 3 dní odo dňa, kedy nebolo možné práce vykonávať; nájomca bezodkladne po vybudovaní parkovacích plôch zabezpečí ich kolaudáciu; pri riešení dopravnej situácie na nových komunikáciách a parkovacích plochách zapracuje a zrealizuje na vlastné náklady platné dopravné značenie aj na súčasných komunikáciách v areáli prenajímateľa,

- k) umožní bezplatné parkovanie klientov, návštevníkov a zamestnancov prenajímateľa na novovybudovaných parkovacích plochách,
- l) zabezpečí a zrealizuje na vlastné náklady výstavbu nových zastávok autobusovej dopravy podľa projektovej dokumentácie, ktorá je Prílohou č. 2 tejto zmluvy a súčasne na pozemku parc. č. KN-C 726/2 na vlastné náklady odstráni pôvodné autobusové zastávky a komunikácie a zrealizuje úpravu tohto priestoru podľa Prílohy č. 2 tejto zmluvy,
- m) bude udržiavať aj časť komunikácie a autobusové zastávky na pozemkoch prenajímateľa parc. č. KN-C 724/1 a parc. č. KN-C 724/6 v stave zodpovedajúcom účelu, na ktorý sú určené, teda v prevádzkyschopnom stave a v čistote,
- n) bude zabezpečovať na vlastné náklady údržbu, nevyhnutné opravy, odstraňovať závady v zjazdnosti časti komunikácie a autobusové zastávky na pozemkoch prenajímateľa parc. č. KN-C 724/1 a parc. č. KN-C 724/6,
- o) v prípade poškodenia alebo znečistenia časti komunikácie na pozemkoch prenajímateľa parc. č. KN-C 724/1 a parc. č. KN-C 724/6 toto na vlastné náklady odstráni a uvedie do pôvodného stavu,
- p) zabezpečí na vlastné náklady osvetlenie a odkanalizovanie vybudovaných parkovacích plôch v areáli prenajímateľa,
- q) v prípade potreby kompletne zabezpečí a zrealizuje na vlastné náklady preloženie vonkajšej technológie chladiaceho boxu pre zomrelých z pozemku parc. č. KN-C 724/2,
- r) v prípade prevodu práv a povinností súvisiacich s realizáciou obchodnej zóny, príp. prevodu nehnuteľností počas alebo po realizácii obchodnej zóny oboznámi nadobúdateľa s povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy a zabezpečí ich plnenie nadobúdateľom.

Článok VII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve stanovené inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Obsah tejto zmluvy je možné meniť len dohodu zmluvných strán na základe písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola spísaná na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok, čo na znak súhlasu s jej obsahom potvrdzujú svojimi podpismi.

V Ilave, dňa 24.06.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Juraj Beďatš
riaditeľ NsP Ilava, n.o.

.....
Ing. Ľuboš Jakúbek
konateľ IDEA Ilava s.r.o.



