

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 04/2016/NZ

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len „Zmluva“)
medzi

Prenajímateľ :

Žilinský samosprávny kraj

v správe Dolnooravskej nemocnice s poliklinikou MUDr. L. Nádaši - Jégého Dolný Kubín

Sídlo : ul. Nemocničná 1944/10, Dolný Kubín

Zástupca : PhDr. Jozef Mintál, MBA – riaditeľ

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

účet č. : 7000481053/8180, IBAN : SK92 8180 0000 0070 0048 1053

IČO : 00 634 905

DIČ : 202 056 37 54

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

STELLA – ORL, sro

konateľ : MUDr. Terézia Záhorská

Bydlisko : Nemocničná 1948/47, Dolný Kubín

Sídlo : Nemocničná 1944/10, Dolný Kubín

Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s. pobočka Dolný Kubín

č. účtu : 0324 569,180/0900

IČO : 472 348 73

DIČ : 202 331 49 53

(ďalej len „nájomca“)

čl. I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ hospodári ako správca s majetkom Žilinského samosprávneho kraja, ktorý je predmetom nájmu a nachádza sa v budove DONsP v Dolnom Kubíne, Nemocničná 1944/10, postavenej na pozemku KN parc. č. 845/1 v k. ú. obce Dolný Kubín a zapísanej na LV č. 994.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budove : Prístavba polikliniky – 1. poschodie DONsP Dolný Kubín o celkovej výmere podlahovej plochy 92,50 m² pozostávajúce z :

| Účel miestnosti | Plocha (m ²) |
|-----------------|--------------------------|
| ambulancia | 24,10 |
| sestra | 11,20 |
| Tmavá komora | 6,40 |
| šepkáreň | 14,00 |
| audiometria | 9,10 |
| čakáreň | 7,80 |
| chodba | 11,10 |
| WC | 2,20 |
| hala | 2,90 |
| vstup | 3,70 |

3. Nájomca sa zaväzuje uvedené priestory dočasne užívať na prevádzku : „Ambulancie ORL“.
4. Podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK zo dňa 27.4.2010 podľa článku 22 ods. 1a bola táto zmluva uzatvorená priamym nájmom.

čl. II

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu u r č i t ú od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.
2. Nájom končí :
 - a/ uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný
 - b/ písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenom v dohode
 - c/ písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa ak bude priestory potrebovať pre svoju činnosť alebo pre potreby Žilinského samosprávneho kraja
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb.

- Výpovedná lehota podľa odsekov 3, 4 je 3 mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
- Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v lehote uvedenej v ods. 6, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 € za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

čl. III. Úhrada a nájom

- Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné za poskytnutie nebytových priestorov.
- Zmluvné strany sa dohodli na základe ponúknutej ceny z priameho výberového konania:
a/ výsledok obchodnej verejnej súťaže je nájom vo výške **38,74 € za 1 m²** podlahovej plochy nebytového priestoru ročne (**3 583,29 €**).
- Za nájom platí nájomca mesačný preddavok v celkovej výške **488,61 €**.

| pč | Druh služby (energie) | Merná jedn. | množstvo | Zálohové platby | |
|----|-----------------------|----------------|----------|----------------------|-----------------|
| | | | | Cena za jednotku v € | Spolu v € |
| 1 | Nájomné | m ² | 92,50 | 38,74 | 3 583,29 |
| 2 | Kúrenie a TUV | m ² | 92,50 | 15,074 | 1 394,35 |
| 3 | Vodné a stočné | m ³ | 162,00 | 2,773 | 449,23 |
| 4 | Zrážkové vody | % | 0,410 | 17 974,93 | 73,70 |
| 5 | Elektrická energia | % | 0,200 | 181 376,70 | 362,75 |
| | Spolu za rok | | | | 5 863,31 |
| | za mesiac | | | | 488,61 |

čl. IV

- Nájomca sa zaväzuje, že bude uhrádzať nájomné podľa bodu 3 čl. III v sume 488,61 € mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti faktúry, a to na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre, vs : číslo faktúry, ks : 0308. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.
- Ak nájomca neuhradí nájomné v lehote uvedenej v článku IV odseku 1, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške úrokov z omeškania o 8% aktuálnych bodov vyššiu ako základná úverová sadzba Európskej centrálnej banky platnej k 1. dňu omeškania plnenia peňažného dlhu
- Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku preddavkov na nájomné /čl. III. ods.3/ pri zvýšení nákladov na dodávané energie, t.j.cien dodávaných energií dodávateľmi v pomere zvýšenia nákladov a v prípade zmeny výšky cien stanovených všeobecne záväznými právnyimi predpismi alebo rozhodnutiami cenových orgánov, alebo v prípade zmeny rozsahu a kvality poskytovaných energií. Zvýšenie preddavkov nadobúda účinnosť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia prenajímateľa o zvýšení výšky preddavkov na energie spojené s nájomom.
- Prenajímateľ najneskôr v lehote 21 dní od vyúčtovania ročnej úhrady za nájom a energie vyšším dodávateľom doručí nájomcovi konečné zúčtovanie úhrad.
- Nedoplatky vyplývajúce z vyúčtovania podľa ods. 4 sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia nájomcovi. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nedoplatkov je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške úrokov z omeškania o 8% aktuálnych bodov vyššiu ako základná úverová sadzba Európskej centrálnej banky platnej k 1. dňu omeškania plnenia peňažného dlhu. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak nebytové priestory môže užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.

čl.V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
- Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom.
- Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi energie, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
- Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
- Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý touto zmluvou.
- Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

7. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
8. Nájomca je v prípade potreby povinný zabezpečiť na vlastné náklady údržbu a opravy v prenajatých priestoroch v nasledovnom rozsahu :
 - maľovanie priestorov, výmena armatúr,
 - výmena osvetľovacích telies, žiaroviek a žiariviek,
 - výmena sanitárnych zariadení,
 - výmena podlahovín, elektrických vypínačov a zásuviek.
9. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za energie a preddavky na ne.
10. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľa o vzniku havárie v objekte kde sa prenajaté priestory nachádzajú umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (napr. rozvodom energií, elektrine...).
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru v zmysle platných právnych predpisov a noriem.
12. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zásad o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v prenajatých priestoroch v zmysle platných právnych predpisov a noriem.
13. Nájomca sa zaväzuje odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke s označením mena nájomcu po jednom kľúči od každej prenajatej miestnosti k zabezpečeniu vstupu v havarijných situáciách.
14. Za škodu spôsobenú v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plno rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradíť škodu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebovania.
15. Nájomca je povinný pri nákupe nového elektrického spotrebiča resp. zdravotníckeho prístroja okamžite nahlásiť typ zariadenia a príkon zariadenia PTO DONsP D. Kubín z dôvodu úpravy koeficientu spotreby el. energie.
16. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po účinnosti zmluvy oznámiť prenajímateľovi na PTO DONsP Dolný Kubín používané elektrické spotrebiče a v prípade zmeny aj ohlásiť. Účastníci sa dohodli, že v prípade zistenia prenajímateľom, že sa v prenajatých priestoroch nachádza nájomcom neohlásený spotrebič elektrickej energie, alebo nájomca umožňuje alebo umožňovalo odber elektrickej energie inej osobe bez súhlasu prenajímateľa, zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 €. Nárok na úhradu škody tým nie je dotknutý. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do prenajatých priestorov za účelom uvedenej kontroly.

§I. VI Záverčné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť, alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k zmluve.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva predstavuje slobodný a vážny prejav ich vôle, je pre ne určitá a zrozumiteľná, neuzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, z ktorých dve vyhotovenia si ponechá prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží nájomca.

V Dolnom Kubíne, dňa 15.1.2016

Prenajímateľ

Dolnooravská nemocnica s poliklinikou
MUDr. L. Nádaši Jégóho Dolný Kubín

026 14 Dolný Kubín

-19-