

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 66/2018/NZ
uzavretá podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. medzi**

**Článok I.
Zmluvné strany**

Prenajímateľom: Žilinský samosprávny kraj
v správe Dolnooravskej nemocnice s poliklinikou MUDr. L.Nádaši Jégého
Dolný Kubín
so sídlom: Nemocničná 1944/10, 026 01 Dolný Kubín
zastúpený: PhDr. Jozef Mintál, MBA – riaditeľ
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK92 8180 0000 0070 0048 1053
IČO: 00 634 905
DIČ: 202 056 37 54
(ďalej len "prenajímateľ")

Nájomcom: **cata – REAL s.r.o.**
so sídlom: J. Ťatliaka 1784/5, 026 01 Dolný Kubín
IČO: 36432288
DIČ:2022031154
zastúpený: Ivan Tittel – konateľ spoločnosti
bankové spojenie: ČSOB a.s.
IBAN: SK26 7500 0000 0400 0810 0397
(ďalej len "nájomca")

(ďalej len "zmluva")

Prenajímateľ a nájomca sa ďalej spoločne budú označovať tiež ako "zmluvné strany", každý z nich jednotlivo tiež ako "zmluvná strana".

**Článok II.
Predmet zmluvy**

- 1) Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi nebytový priestor, aby ho dočasne užíval a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi za užívanie nebytového priestoru nájomné.
- 2) Predmetom tejto zmluvy sú tiež (i) záväzok prenajímateľa zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi úhradu za poskytovanie týchto služieb, alebo umožniť nájomcovi zabezpečiť si vo vlastnom mene dodávku služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a (ii) ďalšie záväzky zmluvných strán súvisiace s nájmom nebytového priestoru predpokladané touto zmluvou.

Článok III. Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ hospodári ako správca s majetkom Žilinského samosprávneho kraja, ktorý je predmetom tohto nájmu a nachádza sa v budove Dolnooravskej nemocnice s poliklinikou MUDr. L Nádaši Jágeho v Dolný Kubín, Nemocničná 1944/10, 026 01 Dolný Kubín postavenej na pozemku KN parc. č. 845/5 v k.ú. Obce Dolný Kubín a zapísanej na LV č. 994 vedenom Okresným úradom v Dolnom Kubíne, katastrálnym odborom (ďalej len "nehnuteľnosť").
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o výmere **579 m²** pozostávajúce z:

Práčovňa, sušiareň, žehliareň	380 m ²
Výdajňa čistej bielizne	60 m ²
Prijímacia miestnosť špinavej bielizne	60 m ²
Sklad pracích prostriedkov	30 m ²
schodište	20 m ²
Miestnosť upratovačky, predsieň	5 m ²
Závetrie 2 á 6 m ²	12 m ²
Výťah nákladný	4 m ²
WC	3 m ²
Sprchovací kút	2 m ²
umyvárka	3 m ²

Nebytové priestory sa nachádzajú v budove polikliniky nemocnice, administratívna budova a prenajímateľ ich prenecháva nájomcovi do nájmu a to za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje za prenajaté nebytové priestory platiť dohodnuté nájomné.

- 3) Okrem uvedených nebytových priestorov je nájomca oprávnený užívať spoločné priestory stavby uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.
- 4) Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený uzavrieť túto zmluvu s nájomcom, ktorá je uzavretá na základe obchodnej verejnej súťaže č. **OVS - 02/2017**

Článok IV. Účel nájmu

- 1) Účelom nájmu je prenechanie nebytových priestorov do užívania nájomcovi na dohodnutý účel nájmu, ktorým je výlučne: **Pracie a žehliace práce**

Článok V. Nájomné a splatnosť nájomného, služby spojené s nájmom

- Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené vo výške **14 127,60,- Eur – t.j. 24,40 Eur/m² /rok**. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie nebytových priestorov na základe tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné nájomné, ktoré je stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. V platnom znení a v súlade s výsledkom obchodnej verejnej súťaže č. **OVS 02/2017** a to vo výške **1 177,30,- Eur**.

- **Technológia a inventár vo výške 2 754,45 € - t.j. 229,54 € mesačne s DPH**
- **Ďalšie platby za služby spojené s nájmom sa určujú nasledovne:**
 - úhrada za odber elektrickej energie podľa **skutočného odberu** platba podľa elektromeru jeden krát mesačne
 - úhrada za vykurovanie, zálohová platba mesačne **66,00 €**, 1x za rok doučtovanie
 - úhrada za vodné a stočné podľa **skutočného odberu** tg. vody (podľa vodomeru)
 - úhrada za paru **50 € / mesiac**, do zavedenia merania a regulácie
- Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné prevodom alebo vkladom na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vystavenej faktúry, v lehote splatnosti podľa tejto faktúry, VS: číslo faktúry, KS: 0308. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
- Ak nájomca neuhradí riadne v stanovenej výške a včas dojednané nájomné v tomto článku, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 a paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky podľa ust. § 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VI. Doba nájmu

- Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory na dobu určitú, a to v trvaní **od 1.1.2018 do 31.12.2018 (jeden rok)** s možnosťou predĺženia písomným dodatkom k tejto zmluve až na celkovú dĺžku doby nájmu do 31.12.2020 (tri roky) za podmienky predchádzajúceho súhlasu predsedníčky Žilinského samosprávneho kraja v zmysle článku 21 časť A) ods. 1.3 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja platných od 1.5.2010 v znení neskorších dodatkov.
- Nájom podľa tejto zmluvy sa skončí uplynutím:
 - a) posledného dňa doby nájmu dohodnutej v odseku 1;
 - b) dňa uvedeného v dohode zmluvných strán o zániku nájmu podľa tejto zmluvy, inak dňa nadobudnutia účinnosti takej dohody;
 - c) posledného dňa výpovednej doby v prípade výpovede danej prenajímateľom alebo nájomcom, alebo
 - d) dňa uvedeného v oznámení o odstúpení od zmluvy doručenom druhej strane v prípade odstúpenia podľa tejto zmluvy alebo podľa zákona.

- *Nájom podľa tejto zmluvy zaniká tiež*
 - a) *zánikom nebytových priestorov*
 - b) *zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.*
- *Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu len z dôvodu uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.*
- *Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.*
- *Výpovedná doba sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a je tri (3) mesiace.*

Článok VII.

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) *Nájomca je oprávnený vykonávať v nebytových priestoroch len takú podnikateľskú činnosť alebo inú činnosť, ktorá je v súlade s účelom nájmu.*
- 2) *Nájomca je povinný platiť prenájomcovi nájomné a zálohové platby na zaobstarávanie výkonov a služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov riadne a včas.*
- 3) *Nájomca je povinný užívať nebytové priestory v súlade s platnými a účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi. Ak nájomca nebude plniť túto povinnosť bude znášať všetky sankcie zo strany kontrolných orgánov. Nájomca je povinný zabezpečiť hospodárnosť užívania nebytových priestorov a ich ochranu pred poškodením a zničením.*
- 4) *Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má prenájomca urobiť, a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný vykonávať v nebytových priestoroch bežnú údržbu a drobné opravy. Na účely tejto zmluvy sa analogicky použijú ustanovenia § 5 až 8 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.*
- 5) *Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a plniť úlohy požiarnej ochrany podľa zákona o ochrane pred požiarom (zákon č. 314/2001 Z.z. V znení neskorších predpisov, najmä ustanovenia § 4 a 5 Povinnosti právnických osôb a fyzických osôb – podnikateľov), dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane a zabezpečovať výkon požiarnej ochrany v nebytových priestoroch.*
- 6) *Nájomca je povinný dodržiavať všetky príslušné všeobecné záväzné právne predpisy platné pre ochranu životného prostredia a vzťahujúce sa k užívaniu nebytových priestorov, a to najmä:*
 - *Zákon č. 364/2004 Z. z. O vodách v znení neskorších predpisov a predpisov vydaných na jeho základe,*
 - *Zákon č. 137/2010 Z. z. O ovzduší v znení neskorších predpisov a predpisov vydaných na jeho základe,*
 - *Zákon č. 79/2015 Z. z. O odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a predpisov vydaných na jeho základe,*
 - *Zákon č. 124/2006 Z. z. O bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.*
- 7) *Za zavinené škody vzniknuté pri porušení požiarnych, technických, hygienických predpisov a noriem spojených s užívaním nebytových priestorov a technických zariadení v ňom umiestnených zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.*

- 8) *Nájomca je povinný vykonávať kontrolu dodržiavania BOZP v nebytových priestoroch.*
- 9) *Nájomca je oprávnený poistiť si svoj majetok v nebytových priestoroch na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté na tomto majetku (odcudzenie, živelné pohromy, a pod.) s výnimkou prípadu, ak by vznik škody spolu zaviniť.*
- 10) *Nájomca nesmie zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.*
- 11) *Nájomca je povinný si vyžiadať od prenajímateľa súhlas na stavebné úpravy súvisiace s účelom nájmu. Akékoľvek stavebné úpravy zo strany nájomcu v predmete nájmu môžu byť uskutočnené len na základe písomného súhlasu zo strany prenajímateľa. Nájomca je za podmienok uvedených v tejto zmluve oprávnený vykonávať stavebné úpravy, a to na svoje náklady a nebezpečenstvo bez nároku na náhradu vynaložených nákladov, a to ani p skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.*
- 12) *Nájomca je povinný pri nákupe nového elektrického spotrebiča, resp. Zdravotníckeho prístroja okamžite nahlásiť typ zariadenia a príkon zariadenia PTO DONsP Dolný Kubín z dôvodu úpravy koeficientu spotreby el. Energie. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade preukázania skutočnosti, že v prenajatých priestoroch sa nachádza nájomcom neohlásený spotrebič el. Energie, alebo nájomca umožňuje alebo umožňoval odber el. Energie inej osobe bez súhlasu prenajímateľa, zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur. Nárok na náhradu škody týmto nie je dotknutý.*
- 13) *Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie*
- 14) *Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe pri zachovaní dohodnutého účelu nájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.*

Článok VIII.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 1) *Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory v spôsobilom stave na dohodnutý účel nájmu najneskôr v deň začatia plynutia doby nájmu, a to v čase, na ktorom sa zmluvné strany dohodnú. /pozn. Pokiaľ deň začatia plynutia doby nájmu pripadne na deň pracovného pokoja a pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, tak uvedené sa primerane použije na najbližší pracovný deň/*
- 2) *Pri odovzdaní nebytových priestorov zmluvné strany podpíšu odovzdávací protokol. /pozn. v nadväznosti na uvedené sa zmluvné strany dohodli, že v prípade predmetu nájmu, ktorý užíval identický nájomca doteraz, sa už považuje za riadne odovzdaný prenajímateľom a prevzatý nájomcom, a preto o odovzdaní predmetu nájmu nie je potrebné vyhotoviť preberací a odovzdávajúci protokol/*
- 3) *Prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonávať kontrolu nebytových priestorov za účelom dodržiavania všetkých ustanovení tejto zmluvy, o čase výkonu tohto práva je však povinný v primeranom časovom predstihu informovať nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený skontrolovať plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy osobne alebo prostredníctvom poverenej osoby, a to v rozsahu a čase nevyhnutnom na vykonanie takej kontroly a tak, aby nájomca nebol pri užívaní nebytových priestorov neprimerane obmedzený. V prípade havarijnej situácie (vis maior) má prenajímateľ právo na vstup do nebytových priestorov aj bez predchádzajúceho informovania nájomcu, musí však pritom postupovať s ohľadom na ochranu záujmov nájomcu a bez zbytočného odkladu po vstupe do nebytových priestorov informovať o tom nájomcu. Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke s označením mena nájomcu po jednom kľúči od každej prenajatej miestnosti k zabezpečeniu vstupu v havarijných situáciách.*
- 4) *Prenajímateľ je povinný počas celej doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy konať tak, aby:*
 - a) *riadne a včas plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodnutí orgánov verejnej moci a aby*

- nedochádzalo k porušovaniu alebo ohrozeniu plnenia týchto povinností,*
- b) nedochádzalo k ohrozeniu alebo narušeniu oprávnených záujmov nájomcu, ani jeho zákazníkov a ostatných návštevníkov nebytových priestorov,*
 - c) nájomca mohol po celú dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy užívať nebytové priestory na účel nájmu a v rozsahu, v akom to je na účel nájmu potrebné alebo vhodné, a spôsobom, aký vyplýva z ich povahy a určenia,*
 - d) užívanie nebytových priestorov nájomcom na účel nájmu nebolo žiadnym priamym ani nepriamym spôsobom znemožňované alebo sťažované*
 - e) nájomca bol bez zbytočného odkladu informovaný o všetkých dôležitých skutočnostiach súvisiacich s touto zmluvou, o ktorých sa prenajímateľ dozvie, vrátane porušenia akejkoľvek povinnosti prenajímateľa podľa tejto zmluvy alebo hrozby takéhoto porušenia.*
- 5) *Ak ďalej nie je uvedené niečo iné, prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Za týmto účelom je prenajímateľ najmä povinný uskutočňovať opravy, výmeny a údržbu súčastí, vybavenia a zariadenia nebytových priestorov tak, aby sa neznižovala ich hodnota, nezhoršovala ich funkčnosť a estetický vzhľad, a to bez zbytočného odkladu po tom, ako potreba takej opravy, výmeny a údržby vznikne. Prenajímateľ však nie je povinný uskutočňovať opravy, výmeny a údržbu súčastí, vybavenia a zariadenia nebytových priestorov, ktoré sú považované za drobné úpravy a údržbu.*

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

- 1) *Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.*
- 2) *Túto zmluvu možno meniť alebo zrušiť len dohodou zmluvných strán v písomnej forme. Tým nie je dotknuté právo zmluvných strán túto zmluvu vypovedať alebo od nej odstúpiť podľa ustanovení tejto zmluvy alebo podľa tohto zákona.*
- 3) *Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú podľa príslušných ustanovení zákona o nebytových priestoroch a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.*
- 4) *Práva zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy nemôže žiadna zmluvná strana postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.*
- 5) *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 v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné a neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do doby dosiahnutia dohody medzi zmluvnými stranami platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.*
- 6) *Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca obdrží jeden rovnopis.*
- 7) *Zmluvné strany si túto zmluvu starostlivo prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodnej a vážnej vôle byť touto zmluvou viazaní túto zmluvu prostredníctvom osôb oprávnených konať v ich mene vlastnoručne podpísali.*

PRENAJÍMATEĽ:
V Dolnom Kubíne, dňa:

NÁJOMCA:
V dňa

.....
PhDr. Jozef Mintál, MBA
riaditeľ
DONsP MUDr. L.N.Jégého
v Dolnom Kubíne

.....