

ZÁMER a PODMIENKY Obchodnej verejnej súťaže č. OVS-02/2025 o najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov

vyhlásená v zmysle ust. § 281 až 288 zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník)

**Žilinský samosprávny kraj – v správe Dolnooravskej nemocnice s poliklinikou MUDr. L.
N. Jégého Dolný Kubín**

Názov: Dolnooravská nemocnica s poliklinikou MUDr. L.N.Jégého Dolný Kubín

Sídlo: Nemocničná 1944/10, 026 01 Dolný Kubín

IČO: 00634905

DIČ: 2020563754

IČ DPH: SK202056754

Štatutárny orgán: PhDr. Jozef Mintál, MBA, MEng.- riaditeľ

Tel. kontakt: 043/5801 202

e-mailová adresa: sekretariat@donsp.sk

ako vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže vyhlasuje podľa § 281 až 288 zák. č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) obchodnú verejnú súťaž o najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy na prenájom nebytových priestorov v súlade s § 9a ods. 9 v spojení s § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ust. Čl. 25 ods. 1 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja a súčasne zverejňuje zámer prenajať časť svojho dočasne prebytočného majetku formou obchodnej verejnej súťaže.

I. Špecifikácia predmetu obchodnej verejnej súťaže

1. Špecifikácia predmetu obchodnej verejnej súťaže č. OVS-02/2025.

Predmetom súťaže na prenechanie majetku do užívania formou zmluvy o nájme nebytových priestorov je nebytový priestor nachádzajúci sa v areáli DONsP Dolný Kubín, stavba bez súpisného čísla, ktorá je postavená na parc. č. KN 845/39, je vedená na Okresnom úrade Dolný Kubín, katastrálny odbor na LV vlastníctva č. 994, k.ú. Dolný Kubín, budova polikliniky III. poschodie, blok H, č. dverí H207 o výmere **76,80 m²**.

Účel nájmu: ambulancia pediatickej kardiológie

Výška nájomného: najnižšia hodnota predmetu súťaže: **45,00 € za m² /rok. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby spojené s nájmom.**

Doba nájmu: na dobu určitú, od **01.08.2025 do 31.07.2028 (tri roky)**

Stručný popis nebytového priestoru ponúknutého k nájmu:

Nebytový priestor ponúknutý na nájom je v správe DONsP Dolný Kubín, ktorej zriaďovateľom je Žilinský samosprávny kraj. Vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže umožní uchádzačovi, aby si predmetný nebytový priestor prezrel pred jeho prihlásením sa do OVS.

Obhliadka predmetu nájmu sa uskutoční **04.07.2025 v čase od 9,00 do 10,00h** po predchádzajúcom oznámení záujmu o obhliadku kontaktnej osobe vyhlasovateľa. Mimo tohto termínu si môžu uchádzači obhliadku vopred dohodnúť s kontaktnou osobou vyhlasovateľa, tel. 043/5801 202, sekretariat@donsp.sk.

II. Podmienky obchodnej verejnej súťaže

- a) Súťaže sa môžu zúčastniť právnické osoby, fyzické osoby - podnikatelia a fyzické osoby.
- b) **Deň, mesiac, rok a hodina dokedy sa môžu predkladať návrhy**
Termín predloženia návrhov je do **11.07.2025** do 10:00 hod. Ponuku treba predložiť v podateľni alebo poštou tak, aby bola zaevidovaná v podateľni DONsP do 11.07.2025 do 10,00h.
- c) **Jazyk, v ktorom sa musí návrh predložiť**

Ponuka musí byť vypracovaná v slovenskom jazyku.

- d) **Adresa, na ktorú sa má návrh doručiť:** DONsP MUDr. L.N.Jégého Dolný Kubín, Nemocničná 1944/10, 026 01 Dolný Kubín.
- e) **Forma predloženia návrhu:**
Návrh do súťaže predkladá záujemca v neporušenej zalepenej obálke, na ktorej je uvedené: názov a sídlo účastníka a označenie: „**NEOTVÁRAŤ OVS – 02/2025**, ”.
- f) **Súťažný návrh (ponuka) musí obsahovať:**
1. **identifikačné údaje záujemcu:**
 - pri PO:** obchodné meno, právnu formu, sídlo, IČO, DIČ, IČ DPH (ak bolo pridelené), výpis z obchodného registra – kópia,
 - pri FO - podnikateľovi:** meno, priezvisko, obchodný názov, miesto podnikania, IČO, DIČ, IČ DPH (ak bolo pridelené), kópiu živnostenského listu,
 - pri FO:** meno, priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého bydliska
 2. **označenie kontaktnej osoby záujemcu**, tel. kontakt, e-mailová adresa, na ktorú mu bude vyhlasovateľom oznámený výsledok obchodnej verejnej súťaže,
 3. **navrhnutú výšku nájomného za predmet súťaže** – za 1 m²/rok, ktorá nemôže byť nižšia ako výška nájomného uvedeného vyhlasovateľom,
 4. **účel nájmu:** ambulancia pediatickej kardiológie,
 5. **vyplnený a podpísaný návrh zmluvy v písomnej forme**, ktorá tvorí prílohu týchto podmienok OVS,
 6. **písomné čestné prehlásenie záujemcu**, že súhlasí s podmienkami obchodnej verejnej súťaže,
 7. **písomný súhlas** so spracovaním osobných údajov v súlade so zákonom o ochrane osobných údajov, v prípade fyzickej osoby,
 8. uchádzač sa podaním svojho návrhu zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvie v súvislosti s procesom získavania informácií ohľadom obchodnej verejnej súťaže,
- g) **Ďalšie podmienky vyhlasovateľa:**
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť podľa § 283 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník,
 - vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy (§ 287 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník) a ukončiť obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu,
 - vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť navrhovateľa v prípade, ak tento je alebo v minulosti bol dlžníkom vyhlasovateľa, resp. Žilinského samosprávneho kraja ako zriaďovateľa vyhlasovateľa,
 - návrh nemožno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi,
 - vyhlasovateľ si vyhradzuje právo meniť všetky uvedené podmienky obchodnej verejnej súťaže,
 - vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na vyhlásenie vybraného súťažného návrhu,
 - vyhlasovateľ si vyhradzuje právo, v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže,
 - vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade formálnych nedostatkov, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, vyzvať záujemcu na jeho doplnenie – za formálny nedostatok sa nepovažuje nedoručenie návrhu Zmluvy o nájme nebytového priestoru,
 - vyhlasovateľ neuhrádza záujemcom žiadne náklady spojené s účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži,
 - lehota na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov s vybraným účastníkom je 15 dní od oznámenia o vybratí jeho súťažného návrhu,
 - v prípade, že so záujemcom víťazného návrhu nebude uzatvorená zmluva o nájme nebytových priestorov v lehote uvedenej v týchto ďalších podmienkach súťaže z dôvodov na strane záujemcu, môže vyhlasovateľ uzavrieť zmluvu so záujemcom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí. Vyhlasovateľ je oprávnený rokovať o uzatvorení zmluvy o nájme nebytových priestorov aj v prípadoch, ak z akýchkoľvek dôvodov vybraný účastník, neuzavrie nájomnú zmluvu v lehote určenej vyhlasovateľom súťaže,
 - v prípade, že záujemca víťazného návrhu, ktorý je jediným záujemcom tejto OVS, z akýchkoľvek dôvodov neuzavrie zmluvu o nájme nebytových priestorov v lehote určenej vyhlasovateľom súťaže, je vyhlasovateľ oprávnený vyhlásiť novú OVS na predmetné nebytové priestory a rokovať o uzatvorení zmluvy o nájme nebytových priestorov so záujemcom víťazného návrhu tejto novej

vyhlásenej OVS,

- v prípade záujmu víťazného záujemcu (s ktorým vyhlasovateľ uzavrie zmluvu o nájme nebytových priestorov) o vykonanie stavebných úprav alebo akéhokoľvek iného zhodnotenia predmetu nájmu, je víťazný záujemca oprávnený vykonať takéto úpravy alebo zhodnotenie len po predchádzajúcom písomnom súhlase vyhlasovateľa, na vlastné náklady a nebezpečenstvo, bez nároku na náhradu vynaložených nákladov zo strany vyhlasovateľa, a to ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu. Vykonanie žiadnych stavebných úprav alebo zhodnotenia predmetu nájmu nebude mať vplyv na výšku nájomného, s ktorou víťazný záujemca uspel v obchodnej verejnej súťaži.
- vyhlasovateľ si po predchádzajúcom oboznámení nájomcu vyhradzuje právo na jednostranné zvyšovanie platieb za nájom vo výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenou percentuálnou výškou publikovanou Štatistickým úradom SR.
- h) Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy o nájme nebytového priestoru:**
 - návrh predložený záujemcom sa zahrnie do obchodnej verejnej súťaže len v prípade, ak jeho obsah bude zodpovedať súťažným podmienkam. Len takýmto záujemcom oznámi vyhlasovateľ výsledok obchodnej verejnej súťaže a vybraného účastníka návrhu vyhlasovateľ vyzve na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorý bol predmetom tejto obchodnej verejnej súťaže,
 - kritériom pre vyhodnotenie súťažných návrhov bude najvyššia ponúknutá cena za 1 m²/mesiac (váha kritéria – 100%). V prípade rovnosti ponúkaných cien vyhlasovateľ písomne osloví navrhovateľov s najvyššou ponúknutou cenou, aby títo zvýšili ponúkanú cenu,
- i) Vyhodnotenie ponúk a oznámenie výsledku:**
 - Vyhlasovateľ (štatutár organizácie) zriadi na účel vyhodnotenia ponúk uchádzačov najmenej trojčlennú komisiu (Komisia je spôsobilá vyhodnocovať predložené ponuky, ak je súčasne prítomná nadpolovičná väčšina všetkých jej členov, najmenej však traja členovia (na platné rozhodnutie komisie je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných členov komisie),
 - zo zasadnutia komisie sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu všetci členovia komisie (prípadný dôvod nepodpísania zápisnice sa v zápisnici poznamená),
 - vyhodnotenie súťažných návrhov sa uskutoční v sídle Dolnooravskej nemocnice s poliklinikou MUDr. L.N.Jégeho v Dolnom Kubíne do 14 dní od uzávierky predkladania súťažných návrhov. Po túto dobu sú súťažné návrhy viazané.
 - vyhlasovateľ vyberie najvhodnejší z predložených návrhov a oznámi jeho prijatie vybranému účastníkovi v lehote do 7 dní od vyhodnotenia súťaže a neúspešným uchádzačom doručí v tejto lehote oznámenie o odmietnutí ich návrhov. Oznámenie podľa predchádzajúcej vety doručuje vyhlasovateľ **elektronickou formou** na e-mailovú adresu účastníka, ak ju má zriadenú, inak poštou.
 - vyhlasovateľ podmieňuje prenájom predmetu nájmu uzatvorením zmluvy o nájme nebytových priestorov v znení uvedenom v Prílohe č. 1 k týmto podmienkam. Ustanovenia návrhu zmluvy sú záväzné (vyhlasovateľ na nich trvá). Záujemca môže navrhnúť ďalšie dojednania/ustanovenia, o ktorých bude možné s vyhlasovateľom pri uzatvorení zmluvy rokovať, poprípade si vyhlasovateľ vyhradzuje právo zmeniť/doplniť ustanovenia, pokiaľ nemenia samotný návrh priloženej zmluvy o nájme nebytových priestorov v jej podstatných náležitostiach.

V prípade potreby objasniť údaje uvedené vo výzve, môže ktorýkoľvek z uchádzačov požiadať o ich vysvetlenie priamo u zodpovednej osoby: tel. 043/5801 202, e-mail: sekretariat@donsp.sk

Vyhlasovateľ prehlasuje, že pri obchodnej verejnej súťaži boli dodržané nasledovné všeobecne záväzné právne predpisy:

- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení,
- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
- zákon č. 162/1995 Z. z. Katastrálny zákon v platnom znení,
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja.

V Dolnom Kubíne, dňa: 23.06.2025

Za vyhlasovateľa:

PhDr. Jozef Mintál, MBA, MEng.
riaditeľ DONsP Dolný Kubín

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. /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, MEng. – 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 Obchodné meno:
Sídlo:
V zastúpení:
IČO:
DIČ:
IČDPH:
Bankové spojenie:

(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 prenájomateľa prenechať nájomcovi nebytový priestor, aby ho dočasne užíval a záväzok nájomcu platiť prenájomateľovi za užívanie nebytového priestoru nájomné.
- 2) Predmetom tejto zmluvy sú tiež (i) záväzok prenájomateľa zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a záväzok nájomcu platiť prenájomateľovi 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. 845/39 v k.ú. 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 **76,80 m²** pozostávajúce z:
- 3)

Účel miestnosti	Plocha (m ²)
ambulancia	18,40
sestra	17,00
čakáreň	18,90
hala	6,20
chodba	7,80
vstup	2,50
upratovačka	0,60
WC	5,40

- 4) Nebytové priestory sa nachádzajú v budove nemocnice na III. poschodí 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.
- 5) Okrem uvedených nebytových priestorov je nájomca oprávnený užívať spoločné priestory budovy uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.
- 6) Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený uzavrieť túto zmluvu s nájomcom, ktorá je uzavretá na základe obchodnej verejnej súťaže č. **OVS – 02/2025**.

Článok IV.

Účel nájmu

- 1) Účelom nájmu je prenechanie nebytových priestorov do užívania nájomcovi na dohodnutý účel nájmu, ktorým je výlučne: **ambulancia pediatrickej kardiológie**

Článok V.

Nájomné a splatnosť nájomného, služby spojené s nájomom

- 1) Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené vo výške,- **Eur – t.j. 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 02/2025 vo výške- Eur.

- 2) 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.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude pre nájomcu zabezpečovať aj služby spojené s nájomom. Vzhľadom na uvedené má prenajímateľ právo v zmysle tejto zmluvy okrem dojednaného nájmu účtovať nájomcovi tiež zálohové platby za nasledovné služby spojené s nájomom:

pč	Druh služby spojenej s nájomom	Merná jedn.	množstvo	Zálohové platby	
				Cena za jednotku v €	Spolu v €
1	Kúrenie a TUV	m ²			
2	Vodné a stočné	m ³			
3	Zrážkové vody	%			
4	Sklady	m ³			
5	Elektrická energia	kW			
	Spolu za rok				
	za mesiac				

Mesačná platba za nájom a platby za dojednané služby spojené s nájomom je €.

Celkové zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s nájomom sa vykoná raz ročne, a to vždy k 28.2. za predchádzajúce ročné obdobie. V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom (faktúry), ktorú je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi najneskôr do 15 kalendárnych dní od uplynutia lehoty na vykonanie celkového zúčtovania zálohových platieb podľa predchádzajúcej vety tohto bodu 3, je nájomca povinný uhradiť vzniknutý nedoplatok prenajímateľovi, alebo prenajímateľ vrátiť vzniknutý preplatok nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

- 4) Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť zálohové platby za dodávku energií spojených s užívaním predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené, alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto platby dohodnuté, alebo pokiaľ boli inak zmenené ceny za energie spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 5) Ak nájomca neuhradí riadne v stanovenej výške a včas dojednané nájomné alebo zálohové platby za dojednané služby spojené s nájomom 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.
- 6) Prenajímateľ si vyhradzuje právo na jednostranné zvyšovanie platieb uvedených v bode 1 a 2 tohto článku vo výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý kalendárny rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenou percentuálnou výškou publikovanou štatistickým úradom SR. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.

Prenajímateľ môže toto právo využiť najskôr od 01.04.2026.

Článok VI. Doba nájmu

- 1) *Zmluvné strany sa dohodli, že prenájmateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory na dobu určitú, a to v trvaní od 01.08.2025 do 31.07. 2028 (tri roky). 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 prenájmateľom alebo nájomcom, alebo*
 - d) *dňa uvedeného v oznámení o odstúpení od zmluvy doručenom druhej strane v prípade odstúpenia podľa tejto zmluvy alebo podľa zákona.*
- 2) *Nájom podľa tejto zmluvy zaniká tiež*
 - a) *zánikom nebytových priestorov*
 - b) *zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.*
- 3) *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.*
- 4) *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.*
- 5) *Výpovedná doba sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a je dva (2) 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 prenájmateľovi 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 protipožiarňami 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 prenájmateľovi potrebu opráv, ktoré má prenájmateľ 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 požiarmi (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 prípadne 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 prenájomateľ 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 prenájomateľovi 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 prenájomateľ dozvie, vrátane porušenia akejkoľvek povinnosti prenájomateľa podľa tejto zmluvy alebo hrozby takéhoto porušenia.
- 5) Ak ďalej nie je uvedené niečo iné, prenájomateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Za týmto účelom je prenájomateľ 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 prenájomateľa.
- 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:

NÁJOMCA:

V Dolnom Kubíne, dňa:

V Dolnom Kubíne, dňa:

.....
PhDr. Jozef Mintál, MBA

riaditeľ

DONsP MUDr. L.N.Jégého

v Dolnom Kubíne