# *Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 56/2021/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")*

*a*

***Nájomcom:*** *M&M Welding, s.r.o.*
*Obrancov mieru 1771/6, 026 01 Dolný Kubín*
*Štatutárny zástupca: Bc. Juraj Sárený*
*IČO: 47 576 405*
*DIČ: 2023950434*
*Banka, IBAN:*
*(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 Jégeho v Dolný Kubín, Nemocničná 1944/10, 026 01 Dolný Kubín postavenej na pozemku KN parc. č. 845/6 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* ***20,00m²*** *pozostávajúce z:*

| ***Účel miestnosti*** | ***Plocha (m²)*** |
|---|---|
| *Kaviareň* | *20,00* |

3) *Nebytové priestory sa nachádzajú v budove nemocnice, blok F, prízemie 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.*

*4) Okrem uvedených nebytových priestorov je nájomca oprávnený užívať spoločné priestory budovy uvedené v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.*

5) *Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený uzavrieť túto zmluvu s nájomcom, ktorá je uzavretá na základe obchodnej verejnej súťaže* ***č. OVS – 04/2020.***

## *Článok IV.*
## *Účel nájmu*

1) *Účelom nájmu je prenechanie nebytových priestorov do užívania nájomcovi na dohodnutý účel nájmu, ktorým je výlučne prevádzkovanie* ***kaviarne a oddychovej zóny pre pacientov.***

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

1) *Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené vo výške* ***2020,00 Eur – t.j. 101,00 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 04/2020 vo výške* ***168,33 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 nájmom. Vzhľadom na uvedené má prenajímateľ právo v zmysle tejto zmluvy okrem dojednaného nájmu účtovať nájomcovi tiež zálohové platby za nasledovné služby spojené s nájmom:*

| *pč* | ***Druh služby spojenej s nájmom*** | ***Merná jedn.*** | ***Množstvo*** | ***Zálohové platby*** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ***Cena za jednotku v €*** | ***Spolu v €*** |
| *1* | *Kúrenie a TÚV* | *m²* | *20,00* | *13,02* | *260,40* |
| *2* | *Vodné a stočné* | *m³* | *50,00* | *3,58* | *179,00* |
| *3* | *Zrážkové vody* | *%* | *0,15* | *17997* | *27,00* |
| *4* | *Elektrická energia* | | *Stav elektromera* | | |
| *5* | *WC* | | | *4,98* | *59,76* |
| | *Spolu za rok* | | | | ***526,16*** |
| | *za mesiac* | | | | ***43,85*** |

***Mesačná platba za nájom a platby za dojednané služby spojené s nájmom je 212,18€. Elektrická energia bude účtovaná 2x ročne nájomcovi podľa aktuálnej spotreby elektrickej energie.***

*Celkové zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s nájmom 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 nájmom 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 01.07.2022.*

## *Článok VI.*
## *Doba nájmu*

1) *Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory na dobu určitú, a to v trvaní* ***od 1.8.2021 do 31.7.2024 (tri roky)*** *s možnosťou predĺženia písomným dodatkom k tejto zmluve až na celkovú dĺžku doby nájmu do 31.7.2026 (päť rokov) 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.*
2) *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.*
3) *Nájom podľa tejto zmluvy zaniká tiež:*
   *a) zánikom nebytových priestorov,*
   *b) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.*
4) *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.*
5) *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.*
6) *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 prenajímateľovi 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 protipožiarnymi 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 prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ 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 zavinil.*
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 konat 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:9.12.2020*

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

***NÁJOMCA:***

*V Dolnom Kubíne, dňa: 9.12.2020*

.....
*Bc. Juraj Sárený, v.r.*

*V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a článkom 21 časť A) ods. 1.3 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja platných od 1.5.2010 v znení neskorších dodatkov, Žilinský samosprávny kraj, zastúpený Ing. Erikou Jurinovou, predsedníčkou kraja, súhlasí s uzatvorením zmluvy.*

*V Žiline, dňa .....*

.....
*Žilinský samosprávny kraj*
*zastúpený predsedníčkou*
*Ing. Erikou Jurinovou*