

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 19/PIÚ/2023/N

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja platných od 1.5.2010 v znení neskorších dodatkov (ďalej len „zmluva“) medzi

Prenajímateľ Žilinský samosprávny kraj - v správe Oravskej polikliniky Námestovo

so sídlom: Červeného kríža 62/30, 029 01 Námestovo
zastúpený: Ing. Máriou Šiškovou, MPH, riaditeľkou
IČO: 00634875
DIČ: 2020573434
IČ DPH: SK2020573434
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000481096/8180
IBAN: SK95 8180 0000 0070 0048 1096

/ ďalej len "prenajímateľ" v príslušnom gramatickom tvare/

a

Nájomca Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky
zastúpený: JUDr. Milan Rebroš, PhD., riaditeľ Centra podpory Žilina

na základe plnomocenstva:
č.p. SL-OPS-2023/05305-466

so sídlom: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
IČO: 00151866
DIČ: 2020571520
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023

Adresa na doručovanie: Centrum podpory Žilina, Kuzmányho 26, 012 23 Žilina

/ ďalej len "nájomca" v príslušnom gramatickom tvare/

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Žilinský samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby **Oravskej polikliniky Námestovo, /budova Spoločných liečebných zložiek/**, s. č. 62, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 285/5, zapísanej na LV č. 818, pre k. ú. Námestovo, vedený Okresným úradom v Námestove.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory podľa prílohy č. 1 a prílohy č. 3, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, **o celkovej výmere 299,94 m²** (č. miestností 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, 18,19,20),
(nachádzajúce sa na **2. poschodí** nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode č. 1 tohto článku), (ďalej spolu len „predmet nájmu“).
4. Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom **kancelárskych priestorov pre Okresný úrad Námestovo.**

5. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.
6. Na predmet nájmu bola v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja platných od 1.5.2010 vypracovaná a zverejnená OVS č. 2/2023 – časť 3.

Čl. II Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01. 12. 2023** do **30. 11. 2024**.
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením § 9 ods. 2 alebo 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ale aj v prípade potreby priestorov pre ŽSK.
3. Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. c) tohto článku je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší alebo nesplní ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy s podmienkou, že prenájomca na porušenie/nesplnenie povinnosti písomne upozornil a v stanovenej lehote, ktorá je najmenej 15 kalendárnych dní, nedošlo k náprave. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcovi a musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Čl. III Nájomné a jeho úhrada

1. Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **9 358,13 € za rok - t.j. 31,20 €/m²**.
2. Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude uhrádzať v mesačných splátkach vo výške **779,84 €, (slovom sedemstosedemdesiatdeväť eur, osemdesiatštyri centov)**, najneskôr do 5. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenájomca uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: **2023-19**. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenájomca. Výška a rozpis nájomného na príslušný kalendárny rok je uvedená v prílohe č. 2 (splátkový kalendár) tejto zmluvy.

Čl. IV Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s nájmom predmetu nájmu, ktoré bude prenájomca zabezpečovať pre nájomcu:

- dodávka tepla a TÚV, dodávka vody a stočné + dažďové vody, dodávka el. energie, upratovanie.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku nasledovne:
 - a) **Teplota a TÚV : 507,40 € bez DPH,**
 - b) **Vodné, stočné : 66,- € bez DPH,**
 - c) **Dažďová voda : 17,50 € bez DPH ,**

Spolu zálohovo mesačne v sume 590,90 € bez DPH.

Prenajímateľ je oslobodený od platieb DPH na uvedené energie.
 3. **Upratovanie : zálohovo mesačne v sume 371,93 € s DPH.**
 4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť platby za dodávku energií a služieb prenajímateľovi mesačne najneskôr do 5. dňa mesiaca, za ktorý sa zálohová platba platí, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: **2023-19**. Výška zálohovej platby ako aj spôsob zúčtovania zálohových platieb je uvedený v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
 5. **Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za odber elektrickej energie mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa skutočného odberu (na základe osobitného merania) a skutočnej ceny za spotrebované médiá.**
 6. Rozpis mesačných zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu na príslušný kalendárny rok je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Mesačné zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
 7. Celkové zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií. V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom (faktúry) je nájomca povinný uhradiť vzniknutý nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ vráti vzniknutý preplatok nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
 8. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ boli inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu. Pri uvedených zmenách je prenajímateľ povinný predložiť nájomcovi podklady súvisiace s úpravou cien od jednotlivých dodávateľov služieb.

Čl. V Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI Ďalšie práva a povinnosti

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho prác spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.

2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu.
V nadväznosti na uvedené sa zmluvné strany dohodli, že predmet nájmu, ktorý užíval 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. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, s ktorým ho prenajímateľ oboznámil, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Drobné opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať prenajímateľ na svoje náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účel vymedzenia drobných opráv spojených s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu sa budú riadiť prílohou Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
5. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca môže požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu prenajímateľ udelil predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie týchto zmien a súčasne sa písomne zaviazal (buď priamo v tomto súhlase alebo osobitným písomným prehlásením) na úhradu týchto nákladov alebo ich časti.
Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
8. V prípade vzniku havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam /rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod./, nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oboznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
10. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
11. Prenajímateľ na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu, za BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu, ako aj v budove uvedenej v čl. I, ods. 1 tejto zmluvy.
12. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi /dezinfekcia a iné/.

13. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia.
14. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu.
15. Nájomca je povinný postupovať podľa zák. č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov podľa ktorého zodpovedá za svojich zamestnancov a osoby mu zverené do starostlivosti. V prípade evakuácie je povinný postupovať v zmysle Vyhlášky MV č. 328/2012 o zabezpečovaní evakuácie v znení neskorších predpisov. Všetky informácie, t. j. únikové cesty pri požiaroch, varovné signály v prípade všeobecného ohrozenia sú uvedené na výveskách pri únikovom východe budovy.
16. Nájomca je povinný vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie svojich informačných tabúľ na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
17. Prenajímateľ sa zaväzuje, že na príslušný kalendárny rok a pri každej zmene mesačných platieb nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom (podľa čl. IV bod 1) vyhotoví a doručí nájomcovi novú prílohu č. 2 (Splátkový kalendár), podľa ktorej nájomca sa zaväzuje platby prenajímateľovi uskutočňovať. Doručením prílohy č. 2 nájomcovi sa táto stáva súčasťou tejto zmluvy.

Čl. VII

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného alebo s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Obchodného zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dva dostane prenajímateľ a dva nájomca.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. II. ods. 1 tejto zmluvy za splnenia podmienky zverejnenia pred týmto dátumom v Centrálnom registri zmlúv.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tieto prílohy:
 - Príloha č.1 Premet nájmu a nájomné, úhrada za poskytované služby spojené s predmetom nájmu
 - Príloha č. 2 Splátkový kalendár (obdobie od 01.12.2023 – 30. 11. 2024)

Príloha č. 3 Nákres prenajatých priestorov

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Námestove, dňa 02.11. 2023

Za prenajímateľa:

Ing. Mária Šišková, MPH
riaditeľka OP

.....

Za nájomcu:

JUDr. Milan Rebroš, PhD.
riaditeľ Centra podpory Žilina

.....

Príloha č. 1
K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 19 /PIÚ/2023/N

Nájomca:
SR zastúpená ministerstvom vnútra SR

Prenajímateľ:
Oravská poliklinika Námestovo

1) PREDMET NÁJMU A NÁJOMNÉ:

Nebytový priestor	Výmera plochy nebytového priestoru v m ²	Ročné nájomné v €/m ²	Výška nájomného za nebytové priestory v €
kancelárie	128,00	31,2	3 993,60
chodby , sklady, WC	171,94	31,2	5 364,53
Spolu	299,94		
Ročné nájomné za nebyt. priestory	31,20		9 358,13
Mesačné nájomné za neb. priestory	Základ dane	20% DPH	Celkom
	779,84	0	779,84

2) ÚHRADA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY SPOJENÉ S PREDMETOM NÁJMU:

Služby bez DPH	Mesačná suma v €
Teplo a TUV	507,40
Elektrická energia budova SVLZ	faktúrou
Vodné a stočné	66,00
Dažďová voda	17,50
Mesačné platby spolu bez DPH	590,90

Do položky vodné stočné ,dažďová voda pripočítaná suma 209,96 € ročne /dažďové vody/
el. energia bude fakturovaná mesačne na základe merača

Služby s DPH	Mesačná úhrada s DPH v €		
upratovanie	309,94		
Mesačné platby za služby spojené s užívaním nebyt. priestorov	Základ dane	20% DPH	Celkom
	309,94	61,99	371,93

Spôsob výpočtu zálohových platieb a ich ročného zúčtovania:

Cena zálohových platieb je vypočítaná na základe skutočných cien, ktoré boli v predchádzajúcom roku.

Dodávka za teplo a TUV je vypočítaná podľa skutočných prenajatých m², (ročná platba - počet prenajatých metrov - 299,94 m² x 20,30 €/m²)

Dodávka za el. energiu v prenajatých priestoroch bude fakturovaná mesačne na základe merača č. N4940309, (celé poschodie má svoj vlastný merač el. energie.).

Dodávka vody, vodné a stočné je stanovené na základe dohody zmluvných strán na 18 m³/osobu/ rok.

Príloha č. 2
K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 19/PIÚ/2023/N

Nájomca:
SR zastúpená ministerstvom vnútra SR

Prenajímateľ:
Oravská poliklinika Námestovo

SPLÁTKOVÝ KALENDÁR NA ROK 2023, 2024

Dátum úhrady	Nájomné (oslobodené od DPH)	Platby za služby (bez DPH)	Platby za služby (s DPH)			Úhrada spolu vrátane DPH v €
			Základ dane	DPH 20%	spolu DPH	
5.12.2023	779,84	590,90	309,94	61,99	371,93	1 742,67
5.1.2024	779,84	590,90	309,94	61,99	371,93	1 742,67
5.2.2024	779,84	590,90	309,94	61,99	371,93	1 742,67
5.3.2024	779,84	590,90	309,94	61,99	371,93	1 742,67
5.4.2024	779,84	590,90	309,94	61,99	371,93	1 742,67
5.5.2024	779,84	590,90	309,94	61,99	371,93	1 742,67
5.6.2024	779,84	590,90	309,94	61,99	371,93	1 742,67
5.7.2024	779,84	590,90	309,94	61,99	371,93	1 742,67
5.8.2024	779,84	590,90	309,94	61,99	371,93	1 742,67
5.9.2024	779,84	590,90	309,94	61,99	371,93	1 742,67
5.10.2024	779,84	590,90	309,94	61,99	371,93	1 742,67
5.11.2024	779,84	590,90	309,94	61,99	371,93	1 742,67
Spolu	9 358,08	7 090,80	3 719,28	743,88	4 463,16	20 912,04

Tento splátkový kalendár prestáva platiť doručením nového splátkového kalendára nájomcovi.