

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2023/150/B/CI

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 720 Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení neskorších dodatkov medzi (ďalej len „zmluva“)

prenajímateľom: **Žilinský samosprávny kraj**
v správe: Liptovská nemocnica s poliklinikou MUDr. Ivana Stodolu
Liptovský Mikuláš
Palúčanská 25, 031 01 Liptovský Mikuláš
štatutárny orgán: Ing. Ludmila Pohančeníková, MBA, riaditeľka
IČO: 17336163, IČ DPH: SK2020575755
IBAN: SK47 8180 0000 0070 0047 9826

a

a nájomca: **Unilabs Slovensko, s.r.o.**
Záborského 2, 036 01 Martin
zapísaná v Obchodnom registri OS Žilina, oddiel: Sro, vložka
č.63112/L zastúpená konateľmi: Mgr. Stanislav Čársky a Ing. Jozef
Karlík
IČO: 31 647 758
Bankové spojenie: UniCredit Bank
IBAN: SK59 1111 0000 0066 0225 3029
(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Žilinský samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby s. č. 336 postavenej na pozemku parc. KN-C 303, zapísanej na LV č. 2047 pre k. ú. Palúdzka, vedenom Správou katastra v Liptovskom Mikuláši, ktorá je v správe LNŠP MUDr. Ivana Stodolu Liptovský Mikuláš.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1 tohto článku na druhom nadzemnom podlaží, blok A a to:
 - a) **nebytové priestory - podľa prílohy č. 1 o výmere 39,17 m², a pomernú časť spoločných priestorov o výmere 10,00 m²,**
 - b) **prístroj kryostat Leica, ako aj vybavenie laboratória** (ďalej spolu len „predmet nájmu“).
3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom **prevádzkovania zariadenia spoločných vyšetrovacích a liečebných zložiek v špecializovanom odbore patologická anatómia.**
4. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.
5. Na predmet nájmu bol v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27. 4. 2010 v znení neskorších dodatkov vypracovaný a zverejnený zámer priameho nájmu č. **08/2023-LNŠP.**

Čl. II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa **uzatvára na dobu určitú, a to od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 s možnosťou predĺženia nájomnej zmluvy dodatkom spolu maximálne na dobu 5 rokov.**
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.
3. **Výpovedná lehota** podľa ods. 2 písm. c) tohto článku je **tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. III

Nájomné a jeho úhrada

1. **Ročné nájomné** za predmet nájmu je stanovené spolu **vo výške 3.973,56 €**, pričom nájomné za nebytový priestor tvoriaci predmetu nájmu v zmysle čl. I ods. 2, písm. a) tejto zmluvy predstavuje 68,00 €/m²/ročne a **nájomné za prístroj kryostat Leica, ako aj vybavenie laboratória tvoriaci predmetu nájmu** v zmysle čl. I ods. 2, písm. b) je stanovené dohodou zmluvných strán **vo výške 630,00 € ročne.**
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude uhrádzať **nájomné** podľa bodu 1 tohto článku **v sume 331,13 € mesačne**, najneskôr do 5. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: IČO. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Výška a rozpis nájomného je uvedená v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
3. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia Vlády SR č.21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. 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 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.

Čl. IV

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s nájmom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - vykurovanie a dodávka TUV v prenajatých priestoroch,
 - dodávky vody,
 - dodávka elektrickej energie,
 - vrátnické služby,

- služby telefónnej ústredne,
 - prevádzku a údržbu spoločných priestorov.
2. **Zálohová platba za služby** spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku predstavuje ročne spolu **2.125,20 € plus DPH**.
 3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **platby za služby** spojené s nájmom podľa bodu 1 a 2 tohto článku **zálohovo mesačne v sume 508,23 € plus DPH, najneskôr do 5. dňa mesiaca**, za ktorý sa zálohová platba platí, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: IČO. Výška zálohovej platby ako aj spôsob zúčtovania zálohových platieb je uvedený v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Rozpis mesačných zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu na príslušný kalendárny rok je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy a tieto sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
 4. Nájomca je povinný uhradiť skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktorú prenajímateľ platí jednotlivým dodávateľom týchto služieb. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
 5. Celkové zúčtovanie za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 15 dní od oznámenia jeho výšky. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
 6. 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 zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
 7. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 2, 3 a 6 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.
 8. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. V

Podnájom

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 práv 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. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.
3. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie.

4. 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.
5. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady.
6. 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 hodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci. Technické zhodnotenie predmetu nájmu je nájomca počas doby trvania nájmu oprávnený odpisovať vo svojom účtovníctve.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne 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.
9. 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.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
11. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
12. Nájomca 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.
13. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcia a iné).
14. 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.
15. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti.
16. 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. 75/1995 Z.z. 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.
17. Nájomca je povinný vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie svojich informačných tabúl na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
18. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ na príslušný kalendárny rok a pri každej zmene mesačných platieb nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom (podľa čl. III bod 4 a čl. IV bod 5) 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 podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy alebo s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájomom podľa čl. IV ods. 3 a 6 tejto zmluvy, 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. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil. 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 Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jeho 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; inak nadobúda táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden dostane prenajímateľ a jeden nájomca.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto zmluvu podpisujú.

V Liptovskom Mikuláši, dňa 11.12.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Príloha č. 1

k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 2023/150/B/CI

Nájomca: Unilabs Slovensko, s.r.o., Záborského 2, 036 01 Martin, IČO: 31 647 758

Prenajímateľ: Žilinský samosprávny kraj, zastúpený správcom ŽSK Liptovská nemocnica s poliklinikou MUDr. Ivana Stodolu Liptovský Mikuláš, Palúčanská 25, 031 23 Liptovský Mikuláš, IČO: 17336163

1) Predmetom nájmu sú nasledovné priestory, prístroj kryostat Leica a vybavenie laboratória

č. m.	Účel využitia	Prenajatá plocha (m ²)	Vykurovaná plocha (m ²)	Nájomné (€/m ² /rok)	Ročné nájomné (€)
	laboratórium	19,35	19,35	68,00	1.315,80
	farbiareň	19,82	19,82	68,00	1.347,76
	pomerná časť spoločných priestorov	10,00	10,00	68,00	680,00
Spolu priestory:		49,17	49,17		3.343,56
	Prístroj kryostat Leica a vybavenie laboratória				630,00
Spolu:					3.973,56

2) Služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov (spôsob ich výpočtu a zúčtovania):

2.1. Mesačná úhrada za služby bez DPH:

Služba	Zálohovo (€/rok)	Mesačná zálohová platba (€)
Kúrenie a TUV	476,72	39,73
Vodné a stočné	36,31	3,03
Elektrická energia	971,28	80,94
Prevádzka a údržba spoločných priestorov	420,25	35,02
Vrátnické služby	146,57	12,21
Telefón (vnútorná linka)	74,00	6,17
Spolu :	2125,13	177,10

2.2. Spôsob výpočtu zálohových platieb a ich ročného zúčtovania:

Zálohové platby na služby spojené s nájmom sa stanovujú dohodou v závislosti na výmere prenajatej plochy v m², podľa príkonu a výkonu elektrických zariadení používaných v súvislosti s účelom predmetu nájmu, podľa náročnosti prevádzky na spotrebu vody a skutočných cien a nákladov za jednotlivé služby.

Ročné zúčtovanie zálohových platieb sa vykoná porovnaním rozdielu skutočných nákladov na predmet nájmu uvedený v tejto prílohe na strane jednej a skutočnej výšky zaplatených zálohových platieb na strane druhej. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných

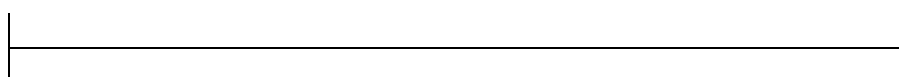
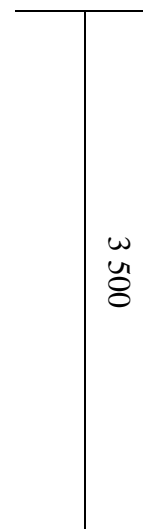
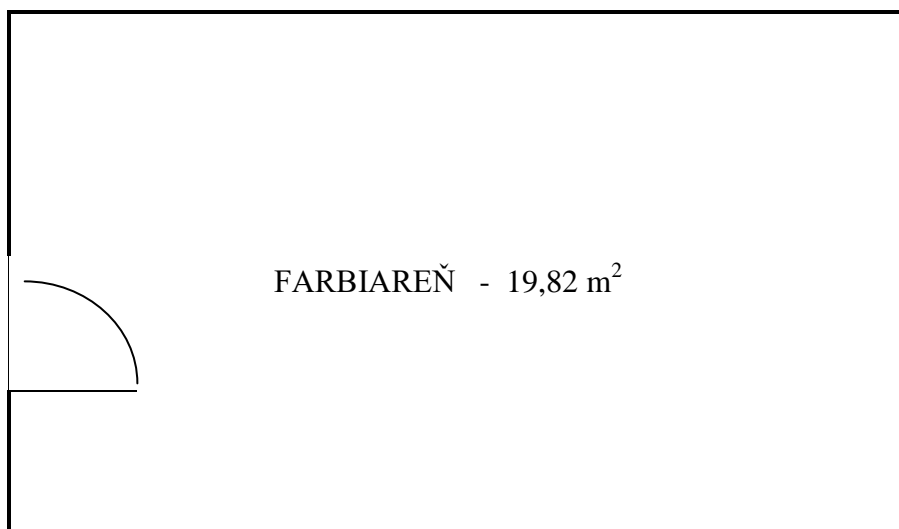
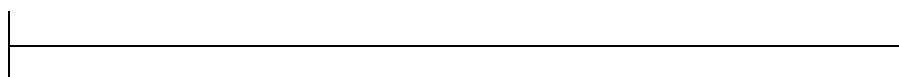
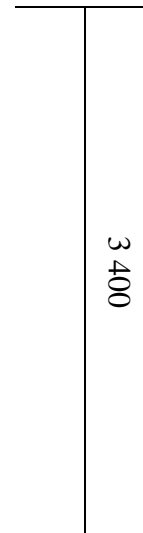
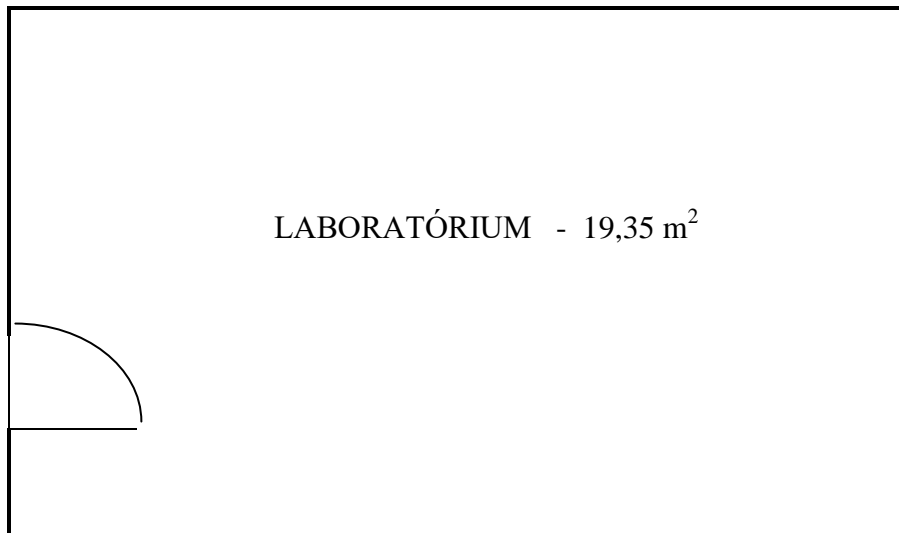
médií. V takomto prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom.

Príloha č. 1a

k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 2023/150/B/CI

Laboratórium o výmere $19,35 \text{ m}^2$

Farbiareň o výmere $19,82 \text{ m}^2$



Príloha č. 2
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 2023/150/B/CI

Nájomca: Unilabs Slovensko, s.r.o., Záborského 2, 036 01 Martin, IČO: 31 647 758

Prenajímateľ: Žilinský samosprávny kraj, zastúpený správcom ŽSK Liptovská nemocnica s poliklinikou MUDr. Ivana Stodolu Liptovský Mikuláš, Palúčanská 25, 031 23 Liptovský Mikuláš, IČO: 17336163

SPLÁTKOVÝ KALENDÁR
na obdobie : 1.januára 2024 – 31.decembra 2024

Variabilný symbol na úhradu : 31 647 758

Splatnosť mesačnej úhrady do dňa	Úhrada za nájom	Zálohová úhrada za služby - základ dane (€)	Zálohová platba za služby - DPH (€)	Spolu mesačná úhrada za nájom a za služby(€):
05.01.2024	331,13	177,10	35,42	543,65
05.02.2024	331,13	177,10	35,42	543,65
05.03.2024	331,13	177,10	35,42	543,65
05.04.2024	331,13	177,10	35,42	543,65
05.05.2024	331,13	177,10	35,42	543,65
05.06.2024	331,13	177,10	35,42	543,65
05.07.2024	331,13	177,10	35,42	543,65
05.08.2024	331,13	177,10	35,42	543,65
05.09.2024	331,13	177,10	35,42	543,65
05.10.2024	331,13	177,10	35,42	543,65
05.11.2024	331,13	177,10	35,42	543,65
05.12.2024	331,13	177,10	35,42	543,65
Celkom v €	3.973,56	2.125,20	425,04	6.523,80

Tento splátkový kalendár prestáva platiť vystavením a doručením nového splátkového kalendára nájomcovi.