

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 11/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 OP
IČO: 00634875
DIČ: 2020573434
IČ DPH: SK 2020573434
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000481096/8180
IBAN: SK95 8180 0000 0070 0048 1096

/ ďalej len "prenajímateľ"/

a

Nájomca

obchodné meno: FIMIMED, s.r.o.
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
zastúpený: MUDr. Miladou Madleňákovou, konateľkou
Ing. Filipom Madleňákom, konateľom
so sídlom: 029 64 Oravská Jasenica 117
IČO: 51690608
DIČ: 2120753932
zapísaná v: OR Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro vložka 69942/L
telefón: 0911 170 837
E-mail: madlenakovamilada@gmail.com
IBAN: SK12 0900 0000 0051 4400 7757

/ ďalej len "nájomca"/

Čl. I

Predmet a účel nájmu

- Žilinský samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby **Oravskej polikliniky Námestovo, /rozostavaná prevádzková budova/,** s. č. 62, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 275/3, zapísanej na LV č. 818, pre k. ú. Námestovo, vedený Okresným úradom v Námestove.
- 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.
- Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory podľa prílohy č. 1 o celkovej výmere **117,68 m²** (nachádzajúce sa na **3. poschodí** nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode č. 1 tohto článku), ktoré pozostávajú z:
 - nebytového priestoru (ambulancia, čakáreň, prípravňa, denná miestnosť) o výmere **92,79 m²**
 - časť nebytového priestoru (spoločné priestory a pomerná časť chodby) o výmere

- 24,89 m²**, (ďalej spolu len „*predmet nájmu*“).
- Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom prevádzkovania **všeobecnej ambulancie pre dospelých**.
 - Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.
 - Nájom bol schválený **zastupiteľstvom Žilinského samosprávneho kraja** uznesením číslo 14/8 zo dňa 25. septembra 2023 z dôvodu **hodného osobitného zreteľa**.

Čl. II **Doba nájmu**

- Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01. 10. 2023** do **30. 09. 2028**.
- Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
 - písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
 - 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.
- 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.

Čl. III **Nájomné a jeho úhrada**

- Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **4 118,80 € za rok - t.j. 35,- €/m²**.
- Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude uhrádzať v mesačných splátkach vo výške **343,23 €**, najneskôr do 5. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: **2023-11**. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Výška a rozpis nájomného na príslušný kalendárny rok je uvedená v prílohe č. 2 (splátkový kalendár) tejto zmluvy.
- Prenajímateľ si vyhradzuje právo na jednostranné nájomného podľa tohto článku vo výške 4 % nájomného za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ môže toto právo po prvýkrát využiť **01.11.2024**.

Čl. IV **Služby spojené s nájmom a ich úhrada**

- Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s nájmom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - dodávka tepla a TÚV, dodávka vody a stočné + dažďové vody, dodávka el. energie, parkovanie, odvoz biologického odpadu, upratovanie / okrem dennej miestnosti/.
- Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku nasledovne:
 - **zálohovo mesačne v sume 137,12 € (služby s DPH).**
 - **podľa skutočného odberu (na základe osobitného merania) a skutočnej ceny za spotrebované médiá** – za odber tepla a TÚV, elektrickej energie, vodného a stočného v

prenajatých priestoroch ambulancie, dennej miestnosti, prípravne, čakárne a spoločných priestorov, ktoré bude nájomca uhrádzať **ročne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom /rozdiel medzi zálohami a skutočným odberom/. Za tieto služby bude nájomca platiť zálohové platby vo výške 288,59 € (služby bez DPH).**

Rozpis mesačných zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu na príslušný kalendárny rok je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Platby za poskytované služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 5. dňa mesiaca, za ktorý sa zálohová platba platí, variabilný symbol: **2023-11**. Mesačné zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

3. 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.
4. 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. 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.

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. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy vyhotovia zmluvné strany písomný 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. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady.

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 nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti.
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 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 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 exemplároch, 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 01.10.2023 – 30. 09. 2024)
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 28. 09. 2023

Za prenajímateľa:

Ing. Mária Šišková, MPH
riaditeľka OP

.....

Za nájomcu:

FIMIMED, s.r.o.
MUDr. Milada Madleňáková, konateľka

.....

Príloha č. 1
K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 11/PIÚ/2023/N

Nájomca:
FIMIMED, s.r.o.

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
denná miestnosť č. miestn. 314	19,13	35	669,55
ambulancia č. 315	21,06	35	737,10
prípravňa č. 316	26,30	35	920,50
čakáreň miestnosť č. 318	26,30	35	920,50
WC imobilní / ženy č. 306 - 1/5 z 5,11 m	1,02	35	35,70
predsieň muži č. 307 - 1/2 z 2,51 m	1,25	35	43,75
WC muži č. 308 - 1/2 z 1,25 m	0,63	35	22,05
predsieň muži č. 319 -1/5 z 3,26 m	0,65	35	22,75
WC muži - č. 321 -1/5 z 2,09 m	0,42	35	14,70
WC ženy č. 327 -1/5 z 2,08 m	0,42	35	14,70
predsieň ženy č. 325 -1 /5 z 3,08	0,62	35	21,70
chodba č. 301 - 1/5 z 99,4 m	19,88	35	695,80
Spolu	117,68		
Ročné nájomné za nebyt. priestory		35,00	4 118,80
Mesačné nájomné za neb. priestory	Základ dane	20% DPH	Celkom
	343,23	0	343,23

2) ÚHRADA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY SPOJENÉ S PREDMETOM NÁJMU:

Služby bez DPH		Mesačná suma v €
Teplo a TÚV	meranie	125,00
Teplo a TÚV spoločné priestory	meranie	41,67
Elektrická energia	meranie	66,67
Elektrická energia chodba, výťah	meranie	26,93
Vodné a stočné, dažďová voda	meranie	16,67
Vodné a stočné, dažďová voda spol priest	meranie	8,33
Parkovanie		3,33
Mesačné platby spolu bez DPH		288,59

Do položky el. energia je pripočítaná cena za osvetlenie chodieb - 236,- € ročne + výťah 87,12 € ročne

Do položky vodné stočné ,dažďová voda pripočítaná suma 82,38 € ročne /dažďové vody/

Služby s DPH		Mesačná suma v €
odvoz biolog. odpadu		12,43
upratovanie		101,84
Mesačné platby za služby spojené s užívaním nebyt. priestorov	Základ dane	Celkom
	114,27	22,85
		137,12

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 TÚV, el. energiu, vodné a stočné - na základe merača,

Dodávka za el. energiu – chodba je pripočítaná suma vo výške 236,- € ročne + výťah – 87,12 € ročne

Príloha č. 2**K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 11/PIÚ/2023/N**

Nájomca:
FIMIMED, s.r.o.

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	
5.10.2023	343,23	288,59	114,27	22,85	137,12	768,94
5.11.2023	343,23	288,59	114,27	22,85	137,12	768,94
5.12.2023	343,23	288,59	114,27	22,85	137,12	768,94
5.1.2024	343,23	288,59	114,27	22,85	137,12	768,94
5.2.2024	343,23	288,59	114,27	22,85	137,12	768,94
5.3.2024	343,23	288,59	114,27	22,85	137,12	768,94
5.4.2024	343,23	288,59	114,27	22,85	137,12	768,94
5.5.2024	343,23	288,59	114,27	22,85	137,12	768,94
5.6.2024	343,23	288,59	114,27	22,85	137,12	768,94
5.7.2024	343,23	288,59	114,27	22,85	137,12	768,94
5.8.2024	343,23	288,59	114,27	22,85	137,12	768,94
5.9.2024	343,23	288,59	114,27	22,85	137,12	768,94
Spolu	4 118,76	3 463,08	1 371,24	274,20	1 645,44	9 227,28

Tento splátkový kalendár prestáva platiť doručením nového splátkového kalendára nájomcovi.

Preberací, odovzdávací protokol

1. Tento dokument je Preberacím protokolom o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov medzi:

Odovzdávajúci Žilinský samosprávny kraj - v správe Oravskej polikliniky Námestovo

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

a

Preberajúci **obchodné meno:** FIMIMED, s.r.o.
právná forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
zastúpený: MUDr. Miladou Madleňákovou, konateľkou
Ing. Filipom Madleňákom, konateľom
so sídlom: 029 64 Oravská Jasenica 117
IČO: 51690608
DIČ: 2120753932
zapísaná v: OP Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro vložka 69942/L
telefón: 0911 170 837
E-mail: madlenakovamilada@gmail.com
IBAN: SK12 0900 0000 0051 4400 7757
/ ďalej len "preberajúci"/

- Preberajúci podpisom tohto protokolu potvrdzuje, že prebral od odovzdávajúceho nebytové priestory **o celkovej výmere – 117,68 m²**, stavby **Oravskej polikliniky Námestovo, /rozostavaná prevádzková budova/**, s. č. 62, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 275/3, zapísanej na LV č. 818, pre k. ú. Námestovo, vedenej Okresným úradom v Námestove.
- Preberajúci prevzal kľúče od prístupových dverí a všetky veci a informácie potrebné k jeho riadnemu užívaniu.

V Námestove dňa 28. 09. 2023

Odovzdávajúci:
Ing. Mária Šišková
riaditeľka OP

.....

Preberajúci:
FIMIMED, s.r.o.
MUDr. Milada Madleňáková, konateľka

.....