

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.4.2010 v znení Dodatku č.1 zo dňa 27.4.2011, Dodatku č.2 z 08.11.2011, Dodatku č.3 z 21.09.2015, Dodatku č.4 z 19.09.2016, Dodatku č.5 z 06.07.2020 a Dodatku č.6 z 27.09.2021

medzi
(ďalej len „zmluva“)

Prenajíateľ:

Žilinský samosprávny kraj – v správe Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca

Sídlo: ul. Palárikova 2311, 022 16 Čadca

Štatutárny zástupca: Ing. Martin Šenfeld, MBA, riaditeľ

IČO: 17335469

IČ/IČ DPH: SK2020552083

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, číslo účtu:

Povolenie na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia č. 02367/2024/OZ-98

(ďalej len “prenajíateľ“)

a

Nájomca:

PEMAPE, s.r.o. Oščadnica č. 1389, 023 01

v zastúpení MUDr. Mária Janíčková, konateľ

Miesto prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia: Kysucká nemocnica s poliklinikou, Palárikova 2311 Čadca

IČO: 36 437 735

DIČ: 2022104623

Bankové spojenie: VÚB, a.s., číslo účtu:

Rozhodnutie ŽSK Žilina č. 07556/2005/OZ spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri na OS Žilina

Oddiel: Sro vložka č.16960/L

(ďalej len “nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom, Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca je správca nehnuteľnosti s. č. 2311 Poliklinika, postavenej na pozemku parc. KN-C 3816/2, nachádzajúcej sa v k.ú. Čadca, zapísanej na LV č. 2767.
2. Správca je oprávnený prenajať a prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory – miestnosť č.107, č.864 a čakáreň, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku na I. poschodí o celkovej výmere 41,40 m², a to:
 - a) nebytové priestory – miestnosť č. 107, č.864 podľa prílohy č.1 o výmere 23,80m²
 - b) čakáreň podľa prílohy č.1 o výmere 17,60 m².
3. Nájomca berie predmet nájmu do nájmu za účelom prevádzkovania ambulancie pre účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v odbore detská psychiatria.
4. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod svojej prevádzky.

5. Na predmet nájmu bola v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení Dodatku č.1 zo dňa 27.04.2011, Dodatku č.2 z 08.11.2011, Dodatku č.3 z 21.09.2015, Dodatku č.4 z 19.09.2016, Dodatku č.5 z 06.07.2020 a Dodatku č.6 z 27.09.2021 uskutočnená OVS č.01/2024.

Čl. II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájmná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.04.2024 do 31.03.2025**.
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) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota 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 1 140,36 EUR, pričom nájomné za miestnosť tvoriacu časť predmetu nájmu v zmysle čl. I ods.2 písm. a) tejto zmluvy predstavuje 38,34 €/m²/ročne a nájomné za čakáreň tvoriacu časť predmetu nájmu v zmysle čl. I ods. 2 písm. b) tejto zmluvy predstavuje 12,95 €/m²/ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude uhrádzať nájomné podľa bodu 1 tohto článku v sume 95,03 € mesačne, najneskôr do konca mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol 17214724, ŠS uvádzajte Vaše IČO. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Výška a rozpis nájomného je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
3. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1, 2 a 4 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
4. Prenajímateľ si po predchádzajúcom oboznámení nájomcu 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.

Čl. IV

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s prenájomom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - vykurovanie a dodávka TÚV v prenajatých priestoroch,
 - dodávky vody, vodné, stočné,
 - dodávka elektrickej energie,
 - prevádzku a údržbu spoločných priestorov.
2. Cena za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku predstavuje spolu 2 728,68 €/rok.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 a 2 tohto článku mesačne, najneskôr do konca mesiaca, za ktorý sa cena platí, a to v sume 227,39 € na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol 17214724, ŠS uvádzajte Vaše IČO. Výška a rozpis mesačných platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sú uvedené v prílohe č.2 tejto zmluvy. Mesačná cena za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považuje za uhradenú dňom pripísania peňažných prostriedkov 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, nájomca bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis cien za služby spojené s nájmom.

5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť ceny za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto ceny dohodnuté alebo pokiaľ boli zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
6. Ak nájomca neuhradí cenu za služby spojené s nájmom predmetu nájmu podľa bodu 2,3 a 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
7. Tuhý komunálny odpad bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi alikvotnou čiastkou vždy do 15 dní po obdržaní vyúčtovania od Mesta Čadca.
8. Pranie osobných ochranných pracovných pomôcok bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať ročne podľa predložených žiadaniek pracovne.

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.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, 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 so súhlasom prenajímateľa.
4. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu 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.
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 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.
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. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu, 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 výlučne na svoje náklady (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. Zmluvné strany sa zaväzujú plniť záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy aj po vyhlásení núdzového stavu, výnimočného stavu, vojnového stavu a vojny podľa ústavného zákona č. 227/2002 Z.z o bezpečnosti štátu v čase vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu a núdzového stavu v znení neskorších predpisov a po vydaní nariadenia vlády Slovenskej republiky na vykonávanie opatrenia organizácie výroby a organizácie služieb podľa § 7 ods. 4, § 5 písm. b) zákona č. 179/2011 Z.z o hospodárskej mobilizácii a o zmene a doplnení zákona č. 387/2002 Z.z o riadení štátu v krízových situáciách mimo času vojny a vojnového stavu v znení neskorších predpisov.

Čl. VII **Zmluvná pokuta**

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy alebo s úhradou platby za služby spojené s nájmom podľa čl. IV ods. 3 a 5 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, ktorej splnenie 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 **Záverčné 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.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť od 01.04.2024, ak bola najneskôr do 31.03.2024 (vrátane) zverejnená na webovom sídle prenajímateľa; inak nadobúda táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Čadci, dňa 21.03.2024

prenajímateľ
Ing. Martin Šenfeld, MBA
riaditeľ

nájomca
MUDr. Mária Janíčková,
konateľ

R o z ú č t o v a n i e

platné od 01.04.2024

Prenajímateľ: ŽSK v správe Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca

Nájomca: PEMAPE, s.r.o. Oščadnica 1389
MUDr. Mária Janíčková, detská psychiatria, I. poschodie Poliklinika 2311

1./ Nájomné za prenajaté nebytové priestory

Nebytový priestor	Výmera plochy nebytového priestoru	Ročné nájomné/m ²	Výška nájomného za nebytové priestory
vyšetrovňa č.107	13,17 m ²	38,34 €	504,94 €
príprava pacienta č.864	10,63 m ²	38,34 €	407,55 €
čakáreň	17,60 m ²	12,95 €	227,92 €
Ročné nájomné za nebytové priestory:	41,40 m²		cca 1 140,36 €
Mesačné nájomné za nebytové priestory	Základ dane	20 % DPH	Celkom
	95,03 €	0	95,03 €

2./ Mesačné platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

Položka (s DPH)			
1. teplo a príprava TÚV	69,84 €		
2. vodné a stočné	12,53 €		
3. elektrická energia	94,21 €		
4. výťah	7,94 €		
5. služby telefónnej ústredne	4,32 €		
6. prevádzka a údržba spoločných priestorov	35,23 €		
7. poštový priečinok	3,32 €		
Mesačné platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov/mesačne	Základ dane	20 % DPH	Celkom
	189,49 €	37,90 €	227,39 €

V Čadci, dňa 21.03.2024

Splátkový kalendár – rekapitulácia platieb
od 01.04.2023 do 31.03.2025
k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 172/2024/KNsP/E.4 zo dňa 21.03.2024

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Žilinský samosprávny kraj – v správe Kysucká nemocnica s poliklinikou Palárikova 2311, 022 16 Čadca

Štatutárny zástupca: Ing. Martin Šenfeld, MBA, riaditeľ

IČO: 17335469

IČ/IČ DPH: SK2020552083

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, číslo účtu: VS: 17214724,

a

Nájomca:

PEMAPE. s.r.o., Oščadnica č. 1389, 023 01

v zastúpení MUDr. Mária Janíčková, konateľ spoločnosti

IČO: 36 437 735

DIČ: 2022104623

Bankové spojenie: VÚB a.s., číslo účtu:

Dátum splatnosti	Nájomné za nebytové priestory v € (oslobodené od DPH)	Platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov			úhrada spolu vrátane DPH
		Základ dane	DPH 20%	spolu s DPH	
30.04.2024	95,03 €	189,49 €	37,90 €	227,39 €	322,42 €
31.05.2024	95,03 €	189,49 €	37,90 €	227,39 €	322,42 €
30.06.2024	95,03 €	189,49 €	37,90 €	227,39 €	322,42 €
31.07.2024	95,03 €	189,49 €	37,90 €	227,39 €	322,42 €
31.08.2024	95,03 €	189,49 €	37,90 €	227,39 €	322,42 €
30.09.2024	95,03 €	189,49 €	37,90 €	227,39 €	322,42 €
31.10.2024	95,03 €	189,49 €	37,90 €	227,39 €	322,42 €
30.11.2024	95,03 €	189,49 €	37,90 €	227,39 €	322,42 €
31.12.2024	95,03 €	189,49 €	37,90 €	227,39 €	322,42 €
31.01.2025	95,03 €	189,49 €	37,90 €	227,39 €	322,42 €
28.02.2025	95,03 €	189,49 €	37,90 €	227,39 €	322,42 €
31.03.2025	95,03 €	189,49 €	37,90 €	227,39 €	322,42 €

V Čadci, dňa 21.03.2023

 prenájomca
 Ing. Martin Šenfeld, MBA
 riaditeľ

 nájomca
 MUDr. Mária Janíčková,
 konateľ

číslo zmluvy: 172/2024/KNsP/E.4

Strana 6 z 6