

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Č. 1/N/2020

/ďalej len „Zmluva“/

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Nemocnica s poliklinikou Považská Bystrica**
príspevková organizácia TSK
so sídlom: Nemocničná 986, 017 26 Považská Bystrica
IČO: 00 610 411
DIČ: 2020705038
IČ DPH: SK 2020705038
zriadená zriaďovacou listinou MZ SR číslo: 1970/1991 A/V-1 v znení jej dodatkov
Rozhodnutie TSK č.TSK/2018/03355/zdrav.-2, z 24.1.2018
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK80 8180 0000 0070 0051 0563
zastúpená: MUDr. Igor Steiner, MPH – riaditeľ
/ďalej len „prenajíateľ“/

a

Nájomca: **Centrum sociálnych služieb–AVE (skratka: CSS – AVE)**
rozpočtová organizácia TSK
so sídlom: Športovcov č.671/23, 018 41 Dubnica nad Váhom
IČO: 00 632384
DIČ: 2021382396
zastúpená: Mgr. Anna Kancirová – riaditeľka
/ďalej len „nájomca“/

spolu aj ako „Zmluvné strany, strany Zmluvy, účastníci Zmluvy“

Článok I.

Predmet nájmu

1.1 Prenajíateľ, ako správca majetku Trenčianskeho samosprávneho kraja (ďalej len „TSK“) prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v suteréne a na 2. poschodí budovy LDCH NsP Pov. Bystrica (3. NP), so súp. č. 4508, postavená na pozemku KN – C parc. č. 2432/18, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 2364 m², ktorá sa nachádza v k. ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, okres Považská Bystrica, pričom vlastnícke právo a správa k týmto nehnuteľnostiam sú evidované na LV č. 2503 pre k. ú. Považská Bystrica. Konkrétne ide o miestnosti č. 2001 – 2051, 2091 a P.0022.

1.2 Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného nebytového priestoru je 853,35 m²

Článok II.

Účel nájmu

2.1 Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne za účelom prevádzkovania zariadenia na poskytovanie sociálnej služby, t.j. pomoci pri odkázanosti na pomoc inej fyzickej osoby, sociálne

poradenstvo, sociálna rehabilitácia a ošetrovateľská starostlivosť v súlade s platnou zriaďovacou listinou.

Článok III.

Doba a ukončenie nájmu

3.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 3 rokov, pričom nájom začína plynúť dňom **01.02.2020 a končí dňa 31.01.2023**.

3.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a právnu účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa právnej úpravy platnej od 01.01.2011. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak by nedošlo k zverejneniu tejto Zmluvy v lehote do troch mesiacov od jej uzavretia platí, že k uzavretiu Zmluvy nedošlo zo zákona.

3.3 Podmienkou uzatvorenia Zmluvy je jej schválenie zastupiteľstvom Trenčianskeho samosprávneho kraja, a to v zmysle ust. Čl. 26 Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja. Týmto schválením nie sú dotknuté ustanovenia odseku 3.2 tohto článku zmluvy.

3.4 Nájom dojednaný na základe tejto Zmluvy sa skončí uplynutím lehoty podľa bodu 3.1.

3.5 Zmluvný vzťah dojednaný touto Zmluvou je možné ukončiť kedykoľvek vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.

3.6 Nájom zaniká aj:

- zánikom predmetu nájmu,
- zánikom nájomcu.

3.7 Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného podľa čl. IV. za obdobie aspoň 2 mesiace. V takom prípade sa Zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy nájomcovi.

3.8 Nájomca je oprávnený od Zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie v čase trvania Zmluvy v dôsledku zavinenia prenajímateľa. V takom prípade sa Zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy prenajímateľovi.

Článok IV.

Nájomné

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v celkovej výške **51.374,30 EUR** (slovom: päťdesiatjedentisícristosedemdesiatštyri eur a tridsať centov) ročne za celý predmet nájmu, a to podľa kalkulačnej tabuľky, ktorá je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

4.2 Mesačná platba nájomného predstavuje 1/12 ročného nájomného podľa bodu 4.1, a teda sumu vo výške **4.281,19 EUR** (slovom: štyritisícdeväťdesiatjeden eur a devätnásť centov).

4.3 Nad rámec mesačného nájomného bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi vždy **mesačne aj zálohovú platbu za elektrickú energiu, a to vo výške 500,00 EUR**, pričom 1x ročne (spravidla k 31.12. a v priebehu mesiaca január nasledujúceho kalendárneho roka) vykoná prenajímateľ vyúčtovanie skutočnej spotreby tejto elektrickej energie, a to na základe podružného merača, ktorý je nainštalovaný na privode elektrickej energie do predmetu nájmu.

4.4 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné podľa bodu 4.2 a zálohovú platbu podľa bodu 4.3 vždy mesačne na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu: SK80 8180 0000 0070 0051 0563, na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry za nájomné je do 14 dní od jej doručenia nájomcovi. Pri stanovení výšky nájomného uplatňuje prenajímateľ v zmysle § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov – „oslobodenie nájomného od DPH“.

4.5 V prípade omeškania s úhradou nájomného podľa predchádzajúcich bodov Čl. IV tejto Zmluvy je prenajímateľ oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z neuhradenej sumy nájomného za každý aj začatý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na zákonný úrok z omeškania a náhradu škody.

4.6 Na základe tejto Zmluvy sa nájomné podľa predchádzajúcich bodov Čl. IV tejto Zmluvy dojednáva ako nájomné so stálou hodnotou. Jeho výšku je môže meniť výlučne:

- a) v prípade kladného rastu indexu spotrebiteľských cien (inflácia) zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, prenajímateľ oznámi nájomcovi vždy k 31. januáru nasledujúceho kalendárneho roku výšku tohto rastu, a v takomto prípade sa nájomné na m² prenajatých plôch od 01.01. kalendárneho roka nasledujúceho po zverejnení indexu zvýši o takto určenú mieru inflácie, alebo
- b) ak dôjde k zmene alebo prijatiu všeobecne záväzných právnych predpisov majúcich vplyv na konečnú výšku nájomného (napr. zákon o cenách) alebo na výnos prenajímateľa dosahovaný poskytovaním nájmu (napr. zákon o dani z príjmov, zákon o dani z pridanej hodnoty) alebo k zvýšeniu cien energií (UK teplo, studená voda, elektrická energia), alebo
- c) ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb (napr. zväčšenie rozsahu prenajímanej plochy, dodatočné vybavenie prenajímaného priestoru a pod.).

4.7 Zmena výšky nájomného bude vykonaná oznámením prenajímateľa doručeným nájomcovi na adresu uvedenú v úvode tejto Zmluvy. V oznámení bude uvedená pôvodná celková výška ročného nájomného a výška pôvodnej mesačnej úhrady spolu s novou hodnotou ročného nájomného a novou výškou mesačnej úhrady nájomného. Doručením oznámenia sa toto stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy s platnosťou jej dodatku. Nájomca je oprávnený v prípade nesúhlasu s novo určenou výškou nájomného v lehote do 30 dní od doručenia oznámenia od Zmluvy odstúpiť, inak toto jeho právo zaniká. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu v rovnakej lehote vypratáť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi. Za čas od doručenia oznámenia do vypratania predmetu nájmu platí nájomca nájomné v pôvodne dojednanej výške.

Článok V. Práva a povinnosti

A. Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápis, v ktorom sa opíše najmä stav nebytového priestoru a jeho zariadenie v čase jeho odovzdania nájomcovi. Zápis tvorí prílohu tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi do prenajímaného nebytového priestoru 1 ks automatickej práčky (kapacita min. 7 kg bielizne), 1 ks sušičky na prádlo (kapacita min. 5 kg prádla) a 1 ks chladničky s mrazničkou (min. objem chladničky 250 l a min. objem mrazničky 45 l).
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ zabezpečuje plnenie povinností v súlade s platnými právnymi predpismi o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení - na predmete nájmu podľa bodu 2.1 tejto Zmluvy (vykonávanie revízií elektrických rozvodov, bleskozvodov - na celom predmete nájmu a hasiacich zariadení - v spoločných priestoroch.).
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek, keď ho o to prenajímateľ požiada.
5. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok nájomcu a ani za uskladnené zásoby.

B. Nájomca:

1. Nájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto Zmluvou. Je povinný pritom dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

2. Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákonov č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi §4, §5, §8 a vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z.z. O požiarnej prevencii §3, §4, §5, §20 v znení neskorších predpisov. a č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci §6, §7, §9, §13, §15, §17. §21 v plnom rozsahu, ich vykonávacích vyhlášok a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca je povinný vybaviť si prenajaté priestory dostatočným počtom ručných hasiacich prístrojov.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.

4. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na predmete nájmu iba drobné vnútorné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade povolenia akýchkoľvek stavebných úprav (tak drobných ako aj rozsiahlejších), tieto vykoná výlučne na svoje náklady a nebude od prenajímateľa žiadať úhradu takto vynaložených finančných prostriedkov. Rozsah vykonaných prác na predmete nájmu sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi a vykonať súpis prác a dokladovať príslušné revízne správy. Po skončení nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, a to na svoje náklady. Úpravy, ktoré vykonal nájomca so súhlasom prenajímateľa a stali sa súčasťou predmetu nájmu, zostávajú vo vlastníctve prenajímateľa.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretím osobám.

6. Za odložené veci osôb zdržujúcich sa v prenajatých priestoroch zodpovedá výhradne nájomca.

7. V prenajatých nebytových priestoroch je nájomca povinný udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov.

8. Povinnosťou nájomcu je nahlásiť prenajímateľovi všetky zistené vzniknuté škody, zavinené alebo nezavinené nájomcom. Nájomca je zodpovedný za škody a závady, ktoré na prenajatých priestoroch vznikli jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, klientov alebo iných osôb, ktoré sa v prenajímaných priestoroch zdržovali s jeho vedomím, počas celej účinnosti Zmluvy. Nájomca je povinný najneskôr do vyhotovenia zápisnice o vrátení predmetu Zmluvy odstrániť, opraviť alebo poskytnúť za tieto škody alebo závady prenajímateľovi náhradu. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto škody a závady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu nákladov s tým spojených.

9. Počas trvania nájmu nie je na pevné telekomunikačné linky nájomca oprávnený pripájať akékoľvek neštandardné koncové telekomunikačné zariadenia. Pevnú telefónnu linku si nájomca môže dať zapojiť až po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. V prípade porušenia tohto ustanovenia zodpovedá nájomca za škodu prenajímateľovi takýmto porušením spôsobenú. Rovnako je povinný uhradiť všetky sankcie, ktoré si na základe takéhoto porušenia voči prenajímateľovi uplatnili tretie osoby.

10. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytový priestor vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O vrátení predmetu nájmu spíšu obe strany zápis, v ktorej sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase vrátenia. Ak sa nájomca odmietne na vyhotovení zápisu zúčastniť, alebo tento podpísať, vyhotoví zápis pre svoju potrebu prenajímateľ. V prípade, ak bude ukončený nájomný vzťah a nájomca ponechá hnutelné veci, ktoré mu vlastnícky patria, v prenajatých priestoroch, je prenajímateľ oprávnený tieto veci z predmetu nájmu vypratať a na náklady nájomcu uskladniť na inom mieste.

11. Po skončení nájmu nie je prenajímateľ povinný nájomcovi poskytnúť akékoľvek náhradné priestory.

12. Poistenie predmetu nájmu (ako nebytového priestoru) zabezpečí na vlastné náklady prenajímateľ. Nájomca je oprávnený si na svoje náklady poistiť svoj majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch, ako aj zásoby, ktoré sa budú nachádzať v prenajatých priestoroch. Prenajímateľ nezodpovedá za akúkoľvek škodu na týchto veciach a zásobách.

13. Nájomca nie je oprávnený časť predmetu nájmu, a to prenajatú pomernú časť čakárne /spoločné priestory/ využívať na šírenie reklamy svojich produktov ani na šírenie reklamy produktov tretích osôb. Pri posudzovaní porušenia tejto povinnosti zo strany nájomcu prenajímateľ postupuje podľa zákona č. 147/2001 Z. z. o reklame a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V prípade, ak nájomca bude mať záujem využívať časť predmetu nájmu, a to prenajatú pomernú časť čakárne /spoločné priestory/ na šírenie reklamy svojich produktov a na šírenie reklamy produktov tretích osôb je povinný uzatvoriť s prenajímateľom zmluvu o reklame.

14. Nájomca je oprávnený využívať pre svoje potreby aj parkovisko pred budovou LDCH NsP Pov. Bystrica, a to po splnení podmienok na vstup motorových vozidiel do areálu prenajímateľa a podľa aktuálnych kapacitných možností parkoviska. Služobné motorové vozidlá vo vlastníctve/správe nájomcu budú bezplatne opatrené parkovacou kartou oprávňujúcou ich na vstup do areálu. Zamestnanci nájomcu si budú na svoje osobné motorové vozidlá zakúpiť obdobné karty u prenajímateľa za zvýhodnenú cenu, rovnako ako zamestnanci prenajímateľa. Pacienti a návštevníci nájomcu budú môcť do areálu prenajímateľa vstupovať v súlade so zverejneným prevádzkovým poriadkom parkoviska v areáli NsP Pov. Bystrica (úhrada hodinového parkovného alebo nákup celoročnej karty za plnú sumu).

Článok VI. Doručovanie

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania písomností sú adresy oboch účastníkov Zmluvy, uvedené na jej prvej strane. V prípade akejkoľvek zmeny adresy oznámi dotknutá strana predmetnú zmenu bez zbytočného odkladu druhej strane.

6.2 Ak sa písomná zásielka doručovaná „do vlastných rúk“ jednej zo zmluvných strán vráti odosielateľovi z akéhokoľvek dôvodu ako nedoručená, považuje sa táto za doručенú uplynutím lehoty na uloženie u doručovateľa, aj keď sa zmluvná strana, ktorá bola jej adresátom, s jej obsahom neoboznámila.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

7.1 Vzťahy touto Zmluvou vyslovene neupravené sa budú spravovať zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a všeobecnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

7.2 Pokiaľ by ustanovenia tejto Zmluvy alebo časti Zmluvy neboli úplne alebo sčasti platné alebo realizovateľné, alebo pokiaľ by stratili platnosť neskôr, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo nerealizovateľných ustanovení bude platiť, čo je z hľadiska právnych a ekonomických záujmov zmluvných strán najbližšie tomu, čo zmluvné strany zamýšľali alebo podľa zmyslu a účelu Zmluvy mali úmysel zmluvne dohodnúť.

7.3 Zmluvné strany prehlasujú, že táto Zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu a nie je v rozpore s dobrými mravmi.

7.4 Zmluvné strany prehlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu Zmluvy riadne porozumeli a na znak svojho súhlasu túto dobrovoľne a vlastnoručne podpísali.

7.5 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia, TSK a nájomca jedno vyhotovenie tejto Zmluvy.

7.6 Nájomca poskytuje prenajímateľovi svoje osobné údaje a súhlasí s tým, aby prenajímateľ tieto údaje zaviedol do svojej databázy a nakladal s nimi v rozsahu potrebnom pre realizáciu tejto Zmluvy v súlade so Zákonom č. 18/2018Z.z. O ochrane osobných údajov. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť.

7.7 Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Každý dodatok musí byť číslovaný a datovaný.

7.8 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je uznesenie zastupiteľstva Trenčianskeho samosprávneho kraja o schválení nájmu predmetného nehnuteľného majetku.

7.9 Prílohami tejto Zmluvy sú tieto dokumenty:

- a) fotokópia Zriaďovacej listiny v platnom znení
- b) kalkulačná tabuľka,
- c) zápis z prevzatia priestorov,
- d) uznesenie Zastupiteľstva TSK.

V Považskej Bystrici, dňa*29.01.2020*.....

V Dubnici n. Váhom, dňa*29.01.2020*.....

prenajímateľ
MUDr. Igor Steiner, MPH
riaditeľ

nájomca
Mgr. Anna Kancirová
riaditeľka