



ŽILINSKÝ
samosprávny kraj
zriaďovateľ



67/2023/HONS P/EO
HORNOORAVSKÁ
NEMOCNICA S POLIKLINIKOU
TRSTENÁ

Zmluva o nájme

uzavretá v zmysle § 9 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, §720 Občianskeho zákonníka a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení neskorších dodatkov (ďalej len „Zmluva o nájme“) medzi zmluvnými stranami:

Zmluvné strany

Prenajímateľom: **Žilinský samosprávny kraj, zriaďovateľ**
Komenského 48, 011 09 Žilina
zastúpený: Ing. Erikou Jurinovou, predsedníčkou ŽSK
Hornooravská nemocnica s poliklinikou Trstená
so sídlom: ul. Mieru 549/16, 028 01 Trstená
Zastúpená: MUDr. Marian Tholt, Riaditeľ HNSP Trstená
IČO: 00634891
DIČ: 2020573445
IČ DPH: SK2020573445
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK138180 0000 0070 0048 1117
Osoby oprávnené jednať vo veciach zmluvných: Mgr. Radoslav Ďurica,
JUDr. Denisa Babničová Tholtová
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **TRADYSYR, s.r.o.**
So sídlom Horná Lehota 248, 027 41 Horná Lehota
Zastúpená: Ing. Magdaléna Chomisteková, konateľka,
Július Chomistek, konateľ
IČO: 47 695 234
DIČ: 2024047817
IČ DPH: SK2024047817
Bankové spojenie: ČSOB banka a.s.
IBAN: SK45 7500 0000 0040 1958 9802
Konateľ a podpisovať v mene spoločnosti sú oprávnení konatelia v zmysle aktuálneho výpisu z OR SR
(ďalej len ako „nájomca“)

(spoločne tiež ďalej ako „zmluvné strany“)

Čl. I. Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy o nájme je prenájom časti nebytových priestorov a úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich s inštaláciou a prevádzkovaním 1 ks automatu na syrové výrobky (ďalej len „zariadenie“) v priestoroch prenajímateľa.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je správcom majetku Žilinského samosprávneho kraja – budovy súpisné číslo 1331, postavenej na pozemku parc. č. 1600/9 o výmere 628 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, katastrálne územie Trstená, obec Trstená, Okres Tvrdošín, zapísanej na liste vlastníctva č. 227, vedenom Okresným úradom Tvrdošín katastrálny odbor (ďalej len „**Budova**“).
3. Na predmet nájmu bol v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja platných od 1.5.2010 v znení neskorších dodatkov vypracovaný a zverejnený zámer priameho nájmu č. **03-2023-HNsP** ponuka č. 1.1.
4. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy o nájme prenecháva nájomcovi za odplatu do nájmu nebytové priestory v objekte Hornooravskej nemocnice s poliklinikou Trstená, na ulici Mieru 549/16, 028 01 Trstená.
5. Na základe tejto zmluvy o nájme prenecháva nájomcovi za odplatu nebytové priestory o celkovej výmere 1,00 m² nachádzajúce sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 2 tohto článku, ďalej ako „predmet nájmu“.
6. Predmet nájmu bude nájomca užívať po celú dobu nájmu tak, že vo vymedzenej časti nehnuteľnosti umiestni a bude prevádzkovať 1 automat na syrové výrobky. Automat bude slúžiť na občerstvenie pacientov, sprevádzajúcich osôb, verejnosti a zamestnancov prenajímateľa.
7. Okrem predmetu nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory stavby v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme, a to:
 - a) za účelom prístupu do predmetu nájmu,
 - b) v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a v súlade s vnútornými predpismi prenajímateľa,
 - c) v súlade s ich povahou, účelom a tak, aby nedochádzalo k inému ako bežnému opotrebovaniu,
 - d) tak, aby nad mieru primeranú pomerom nedochádzalo k ich poškodeniu,
 - e) tak, aby nad mieru primeranú pomerom neobťažoval prenajímateľa, ostatných nájomcov, zamestnancov, pacientov alebo návštevníkov Hornooravskej nemocnice s poliklinikou Trstená.

Čl. II. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú a to od **1.6.2023 do 31.5.2024** s možnosťou predĺženia doby do 5 rokov nájmu v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja platných od 1.5.2010 v znení neskorších dodatkov.

2. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
 - d) odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
5. Výpovedná lehota je tri mesiace v zmysle ust. §12 Zákona č. 116/1990 Zb. a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
6. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu je povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný po skončení nájmu predmet nájmu upratať. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu Protokol.
7. Nájomca berie na vedomie, že ak užíva predmet nájmu aj po skončení nájmu, je prenajímateľ oprávnený do 30 dní od skončenia nájmu podať proti nájomcovi žalobu na vypratanie nehnuteľnosti podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Čl. III.

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za odplatu.
2. Nájomné za predmet nájmu bolo dohodnuté medzi zmluvnými stranami vo výške **1500,-** EUR/1 automat /rok, slovom tisícpäťstoeur na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, splatnosť nájomného je v lehote splatnosti faktúry, na účet prenajímateľa uvedený na faktúre, variabilný symbol: číslo faktúry. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa. Výška platieb na príslušný kalendárny rok je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy o nájme.
3. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúry nájomcovi:
 - a) poštou na korešpondenčnú adresu: TRADYSYR, s.r.o., Horná Lehota 248, 027 41 alebo,
 - b) elektronicky na adresu: info@tradysyr.sk.
4. Do nájomného nie sú započítané iné platby spojené s užívaním predmetu nájmu – prevádzkové náklady. Za prevádzkové náklady sa považujú:

- a) dodávka elektrickej energie,
 - b) odvoz komunálneho odpadu.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné v prípade zmien trhového nájomného počas platnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný vopred písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného, a to najmenej 30 dní pred dňom plánovaného zvýšenia nájomného.
 6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť aj iné platby spojené s užívaním predmetu nájmu – prevádzkové náklady, ak dôjde k zvýšeniu ich cien dodávateľmi služieb, resp. v prípade zmeny cenových predpisov. Zvýšenie ceny a jeho dôvody oznámi prenájomca písomne a následne bude fakturovať nájomcovi zvýšenú cenu za služby bez uzatvorenia dodatku k zmluve o nájme.
 7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 01.01 nasledujúceho roka.. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenájomca, ktorú bude prenájomca vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok Štatistickým úradom SR, pričom v tejto faktúre si prenájomca vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 01.01., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok.
 8. Ak nájomca napriek oznámeniu neuhradí prenájomcovi zvýšenú cenu za služby, je prenájomca oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
 9. Peňažný dlh nájomcu vyplývajúci z faktúr prenájomca, ktoré je nájomca povinný podľa tejto zmluvy plniť, je splnený pripísaním sumy dlhu na účet prenájomca uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
 10. Vychádzajúc z toho, že podľa §261 ods. 2, ods. 3 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov je prenájomca subjektom verejného práva a nájomca podnikateľom, zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak je nájomca v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, je povinný platiť prenájomcovi úroky z omeškania podľa § 1 ods. 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov v sadzbe, ktorá sa rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania zvýšenej o deväť percentuálnych bodov; takto určená sadzba úrokov z omeškania platí počas celej doby omeškania.

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:
 - a) dodávka elektrickej energie,
 - b) odvoz komunálneho odpadu.
2. Zálohové platby za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku predstavuje spolu **100,- EUR s DPH ročne**, slovom Sto euro/ročne. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohové platby za služby spojené s nájmom na základe faktúry vystavenej prenájomcovi vždy

v lehote splatnosti faktúry, na účet prenajímateľa uvedený na faktúre, variabilný symbol: číslo faktúry. Výška zálohovej platby je uvedený v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Zálohová platba sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa. Prípadný nedoplatok alebo preplatok je splatný do 15 dní od predloženia vyúčtovania.

3. Prenajímateľ si na vlastné náklady zabezpečí meranie elektrickej energie na vstupe zariadenia. Skutočne nameraná hodnota spotrebovanej el. energie bude započítaná v ročnom zúčtovaní skutočných nákladov.
4. Ak je nájomca v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, je povinný platiť prenajímateľovi úroky z omeškania podľa § 1 ods. 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov v sadzbe, ktorá sa rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania zvýšenej o deväť percentuálnych bodov; takto určená sadzba úrokov z omeškania platí počas celej doby omeškania.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu v takomto stave preberá.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady montáž, prevádzkovanie a servis automatu na syrové výrobky.
3. Prenajímateľ sa počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať primerane povahe, určeniu predmetu nájmu, výlučne na účely uvedené v tejto zmluve a spôsobom, ktorým nedôjde k opotrebeniu predmetu nájmu nad obvyklú mieru.
5. Nájomca berie na vedomie, že:
 - a) nie je oprávnený prenechať majetok vyššieho územného celku do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
 - b) môže vykonať zmeny na nehnuteľnom majetku prenechanom do nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom správcu,
 - c) môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na nehnuteľnom majetku len ak správca dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal nájomcovi uhradiť tieto vzniknuté náklady,
 - d) nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu,
 - e) poistenie hnutel'ného majetku vneseného do predmetu nájmu proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu alebo strate si dojedná sám a na vlastné náklady.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že bežné opravy a údržbu predmetu nájmu s príslušenstvom bude nájomca vykonávať sám a na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ, v prípade porušenia tejto povinnosti zo strany nájomcu, nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá nesplnením

- oznamovacej povinnosti vznikla a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť užívať vec pre vady veci.
8. Nájomca je povinný strpieť obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv predmetu nájmu a jeho udržiavania.
 9. Nájomca:
 - a) sa zaväzuje vykonať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie,
 - b) zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a zaväzuje sa dodržiavať predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
 - c) je povinný zabezpečiť, aby v predmete nájmu neboli skladované nebezpečné, horľavé alebo výbušné látky a materiály,
 - d) je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody spôsobené jeho vlastnou činnosťou alebo činnosťou jeho zamestnancov na predmete nájmu,
 - e) zaväzuje sa oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné podstatné skutočnosti, ktoré súvisia s touto zmluvou,
 - f) je povinný dodržiavať a riadiť sa vnútorným poriadkom budovy a bezpečnostnými a požiarными predpismi vydanými prenajímateľom pre stavbu v ktorej sa nachádza predmet nájmu,
 - g) je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu v čase, ktorý určí prenajímateľ,
 - h) nie je oprávnený vymeniť zámky a kľúče od vstupu do predmetu nájmu.
 10. Nájomca a jeho zamestnanci sú povinní dodržiavať všetky zákonné normy a predpisy v oblasti protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany životného prostredia, ochrany vôd a nakladania s odpadmi a predpisy o hygienicky nezávadnej prevádzke.
 11. Nájomca je povinný vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie svojich informačných tabúl v predmete nájmu.
 12. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ na príslušný kalendárny rok a pri každej zmene mesačných platieb nájomného alebo za prevádzkové náklady a služby spojené s nájmom vyhotoví a doručí nájomcovi novú prílohu s rozpisom platieb, podľa ktorej nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať tieto platby.

Čl. VI. Doručovanie

1. Akékoľvek oznámenia druhej zmluvnej strane, pre ktoré táto zmluva vyžaduje písomnú formu, budú doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
2. Každé oznámenie, žiadosť, protokol alebo rozhodnutie, ktoré sa požadujú na základe tejto zmluvy sa vyhotovia, ak nie je stanovené inak, v písomnej forme. Odosielateľ písomnej správy môže požadovať písomné potvrdenie príjemcu.
3. Každá komunikácia týkajúca sa platnosti alebo účinnosti tejto zmluvy, jej zmeny alebo zániku musí byť písomná a doručovaná výhradne poštou ako doporučená zásielka s doručenkou.
4. Akákoľvek písomnosť doručovaná v súvislosti s touto zmluvou sa považuje za doručenie druhej zmluvnej strane v prípade doručovania prostredníctvom:

- a) elektronickej pošty (e-mail) dňom, kedy zmluvná strana, ktorá prijala e-mail od odosielajúcej zmluvnej strany, potvrdila jeho prijatie odoslaním potvrdzujúceho e-mailu odosielajúcej zmluvnej strane. Prijímajúca zmluvná strana je povinná doručiť odosielajúcej zmluvnej strane potvrdenie o prijatí e-mailu do 48 hodín, inak sa bude takýto e-mail považovať za nedoručený. Pre potreby doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail) sa použije adresa zmluvnej strany uvedená v záhlaví tejto zmluvy,
 - b) pošty doručením písomnosti adresátovi s tým, že písomnosť musí byť odoslaná doporučené s doručenkou preukazujúcou prevzatie písomnej zásielky zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v deň, v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
5. Prenajíateľ a nájomca sa zaväzujú bezodkladne oznámiť druhej zmluvnej strane akúkoľvek zmenu svojich kontaktných údajov uvedených v tejto zmluve.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia platnými právnymi predpismi SR, zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, §720 Občianskeho zákonníka, podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení neskorších dodatkov.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach s platnosťou originálu, pre každú zmluvnú stranu jedno vyhotovenie.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú štatutárni zástupcovia zmluvných strán.
4. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
6. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba formou písomných dodatkov, ktoré budú jej neoddeliteľnou súčasťou.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, vyplývajúce z tejto zmluvy, budú riešiť predovšetkým formou mimosúdnej dohody. Prípadné spory, o ktorých sa zmluvné strany nedohodnú, budú sa riadiť právnym poriadkom Slovenskej republiky a budú postúpené na

rozhodnutie vecne a miestne príslušnému súdu.

8. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy stratili platnosť alebo sú platné len sčasti alebo neskôr stratia platnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Na miesto neplatných ustanovení sa použije úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č.1.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Trstenej dňa 29.05.2023

V Trstenej dňa 30.05.2023

Hornoreč
s políki
028 t

.....
MUDr. Marian Tholt,
Riaditeľ
HNsP Trstená

.....
Ing.
Július Chomísteck, konatelia
TRADYSYR, s.r.o.

**TRADYSYR s.r.o. Horná
Lehota**

IČO: 47695234

Predmet zmluvy

| Účel využitia | Plocha (m2) | Odplata v€ /1automat/rok | Ročná odplata spolu (€) |
|---------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Umiestnenie 1 ks automatu | 1 | 1500 | 1500 |

Služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu zmluvy

| | |
|---------------------|------------------------|
| Zálohové platby | Služby ročne v € s DPH |
| El.energie/1automat | 90 |
| Komunálny odpad | 10 |
| Služby spolu | 100 |