

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 1/2024

Zmluvné strany:

1. Prenajíateľ: **Žilinský samosprávny kraj**
v správe: **Centrum sociálnych služieb Horný Turiec**
Banská 533/19, 039 19 Turčianske Teplice
Zastúpený: PhDr. Jana Váleková, riaditeľka
IČO : 00651443
DIČ : 2020608348
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK57 8180 0000 0070 0048 5660
(ďalej len "prenajíateľ")

a

2. Nájomca: **Cor Center , s.r.o.**
SNP 108, 039 19 Turčianske Teplice
Zastúpený: MUDr. Ján Červeň, Ph.D., konateľ
IČO : 36 412 503
DIČ : 2021734110
Obchodný register obchodného súdu v Žiline
Oddiel : Sro, vložka číslo 14298/L
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK13 0900 0000 0003 5168 4715
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú v zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v zmysle ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v platnom znení

zmluvu o nájme nebytových priestorov

s nasledovným obsahom:

I.

Predmet zmluvy

1/ Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – miestnosť ambulanciu na poskytovanie zdravotníckej starostlivosti v odbore vnútorného lekárstva, kardiológie, echokardiológie a všeobecného lekárstva, časť chodby a sociálne zariadenia, nachádzajúce sa v budove CSS Horný Turiec, číslo súpisné 533, nachádzajúcej sa na parcele KN-C č. 176/1, interne označenej ako D8. Nehnutelnosť je evidovaná na LV č. 187, v katastrálnom území Turčianske Teplice, vedenom Okresným úradom Turčianske Teplice, katastrálnym odborom.

2/ Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá **nebytové priestory o výmere 21 m²**, ktoré budú využívané 4x týždenne – pondelok, utorok, štvrtok, piatok

3/ Predmet prenájmu uvedený v ods. 1 tohto článku je vo vlastníctve Žilinského samosprávneho kraja na základe zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorý ho zveril do správy Centra sociálnych služieb Horný Turiec v Turčianskych Tepliciach.

4/ Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa odovzdávajú nezaťažené právami tretích osôb, nepostupujú a nepreberajú sa žiadne záväzky a pohľadávky súvisiace s predmetom nájmu.

II. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi, na vlastné podnikanie – poskytovanie zdravotníckej starostlivosti v neštátnom zdravotníckom zariadení – ambulancii v nadstavbovom odbore vnútorného lekárstva kardiológia na základe oprávnenia nájomcu vydané Okresným úradom v Turčianskych Tepliciach dňa 13.06.2003. Živnostenský list č. Žo-2003/08697/ZIV/Ma, č. živnostenského registra 509-2152 a ambulancii všeobecnej ambulantnej zdravotnej starostlivosti v špecializačnom odbore všeobecné lekárstvo na základe rozhodnutia ŽSK č. 2885/2014/OZ-004 zo dňa 6.marca 2014

III. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **od 01.02. 2024 do 31.12. 2024.**

IV. Nájomné

1/ Za užívanie nebytových priestorov uvedených v čl. I. tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na **ročnom nájomnom vo výške 32,00€/m²**, ktoré je v súlade s VZN mesta Turčianske Teplice č. 4/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta Turčianske Teplice, čo predstavuje sumu **672,00 €** (slovom šesťstosedemdesiatdva EURO) ročne / čo je 56,00 € mesačne.

2/ Nájomné bude uhrádzané štvrťročne a to nasledovne:

112,- € do 29. 02.2024,
168,- € do 30. 04. 2024,
168,- € do 31. 07. 2024,
168,- € do 31. 10. 2024.

3/ Úhrady bude vykonávať nájomca na účet prenajímateľa vedený v Štátna pokladnica, IBAN SK57 8180 0000 0070 0048 5660. Prenajíateľ je povinný najneskôr do 15 dní pred uvedeným dňom splatnosti nájomného písomne oznámiť nájomcovi názov peňažného ústavu a číslo účtu, na ktorý má nájomné poukázať, v prípade, že dôjde k zmene účtu.

4/ Ak nájomné nebude zaplatené ani do desiatich dní od doručenia výzvy prenajímateľa, nájomca je povinný zaplatiť po uvedenej dobe zmluvnú pokutu podľa §§ 544 - 545 Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť do desiatich

kalendárnych dní od doručenia výzvy prenajímateľa bez ohľadu na to, kto oneskorenie platby zaviniť. Zmluvná pokuta sa nezapočítava na prípadnú náhradu škody. Výška zmluvnej pokuty je jedna pätina mesačného nájomného, t.j. 11,20- € za každý kalendárny deň omeškania nájomcu s platbou.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmom

1/ Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi tieto služby spojené s nájmom:

vodné a stočné:	12,- € / mesačne,
dodávka elektrickej energie:	60,- € / mesačne,
dodávka vody a tepla na ohrev priestorov:	45,- € / mesačne,
upratovanie prenajatých priestorov:	55,- € / mesačne,

Celkom: 172,- € / mesačne.

2/ Poplatok za služby spojené s nájmom bude uhrádzaný štvrťročne a to nasledovne:

344,00 € do 31.01.2024
516,00 € do 30. 04. 2024,
516,00 € do 31. 07. 2024,
516,00 € do 31. 10. 2024.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- Odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I ods. 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní predmetu nájmu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav predmetu nájmu vrátane nebytových priestorov v čase jeho odovzdania.
- Umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojený s nájmom.
- Riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ ja oprávnený:

- vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
- poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi, ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Nájomca je povinný:

- užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívanie je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,

- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu,
- d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ (najmä udržiavanie podstaty budovy) a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (do 30 minút od zistenia) vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu vody, el. energie a pod.), inak nájomca zodpovedá za škodu ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- f) zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, najmä zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii, v znení neskorších predpisov,
- g) zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä zákona č. 124/2006 Z.z. v plnom rozsahu,
- h) uhrádzať v dohodnutých lehotách nájomné určené touto zmluvou, ako aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- ch) písomne oznámiť v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.),
- i) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa,

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

VII. Skončenie nájmu

1/ Nájom je dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

2/ Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a prenajímateľ aj vtedy, ak vznikne potreba užívať predmet nájmu v rámci jeho hlavnej činnosti.

3/ Prenajímateľ okamžite vypovedá túto zmluvu, ak nájomca poruší podmienky stanovené v čl. II tejto zmluvy.

4/ Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strany.

5/ Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

VIII. Záverečné ustanovenia

1/ Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, po vzájomnej dohode. Prijaté dodatky sa stávajú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2/ Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č.116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcim vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

3/ Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho budúci prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a budúci nájomca jeden rovnopis.

4/ Zmluvné strany sa dohodli, že úpravu výšky ceny za služby spojenými s nájmom je možné vykonať v prípade ak dôjde k zmene v sadzbe za dodávku elektrickej energie, vodné a stočné a DPH na základe platných a účinných všeobecne záväzných právnych predpisov.

5/ Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu si pozorne pred jej podpisom prečítali a jej obsahu porozumeli. Tento právny úkon uzavreli slobodne a vážne, bez nátlaku a na znak súhlasu nájomnú zmluvu vlastnoručne podpísali.

6/ Táto „Zmluva o nájme nebytových priestorov“ nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na centrálnom registri.

V Turčianskych Tepliciach dňa 29.01.2024