

ZÁMER a PODMIENKY obchodnej verejnej súťaže č. 1/2017/BY o najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov vyhlásená v zmysle ust. § 281 až 288 zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník)

Vyhlasovateľ OVS / a budúci prenajímateľ:

Žilinský samosprávny kraj

Sídlo: Komenského 48, 011 09 Žilina

zastúpený: Ing. Jurajom Blanárom, predsedom

IČO: 37 808 427

DIČ: 2021626695

bankové spojenie: ŠTÁTNA POKLADNICA

so sídlom Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15

č. ú.: 7000503689/8180

IBAN : SK20 8180 0000 0070 0050 3689

(ďalej len „prenajímateľ alebo vyhlasovateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

vyhlasuje podľa § 281 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov obchodnú verejnú súťaž (ďalej len „OVS“ alebo „súťaž“) o najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov v súlade s § 9a ods. 9 v spojení s § 9a ods.1 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ust. Čl. 22 ods. 1 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja a súčasne zverejňuje zámer prenajať časť svojho dočasne prebytočného majetku formou obchodnej verejnej súťaže.

ČL. I

Predmet OVS

1. Špecifikácia predmetu obchodnej verejnej súťaže:

1. Predmetom súťaže na prenechanie majetku do užívania formou zmluvy o nájme nebytových priestorov je súbor majetku , ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti – stavbe s. č. 161 postavenej na pozemku parc. KN-C 1086/2, zapísanej na LV č. 2085 pre k. ú. Veľká Bytča, vedenom Okresným úradom v Bytči, katastrálnym odborom.

Predmetom prenájmu je súbor miestností uvedených v písm. a) tohto článku - nebytový priestor nachádzajúci sa na:

- a) **I. poschodí**, miestnosti:

č.m.202,203,204 ambulancia – 65,22 m² a č.m.201 čakáreň – 40,43 m²

výmera určená na prenájom celkom: 105,65 m²

Podmienka : Prenájom celého priestoru

(ďalej súbor miestností uvedených v písm. a) tohto článku aj ako „predmet nájmu“ alebo „predmet OVS“)

2. Stručný popis predmetu OVS:

Majetok uvedený v čl. I. ods.1. písmene a), ponúknutý na prenájom, je vlastníctvom Žilinského samosprávneho kraja. Vyhlasovateľ Obchodnej verejnej súťaže umožní každému uchádzačovi, aby si majetok prezrel pred jeho prihlásením sa do OVS a zistil, či miestnosti na prenájom uvedené v čl. I. ods. 1. spĺňajú požiadavky stanovené príslušnými orgánmi na uvedenie priestorov do prevádzky za účelom nájmu uvedeným v čl. II ods. I. týchto podmienok (*najmä Zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.*)

(Pozn.: Podmienkou prenajatia je prenájom súboru miestností uvedených v čl. I. ods. 1 písm. a), tzn., potenciálny uchádzač OVS musí mať záujem o prenájom súboru tohto majetku.

Termín obhliadky si môžu uchádzači dohodnúť telefonicky s kontaktnou osobou vyhlasovateľa – Mária Svetloššáková, tel.č.: 041/ 5032 108, 509 18 12, +421 905 702 438 alebo Pavel Cabala, tel. č.: +421 907 051 456, bližšie informácie na adrese: maria.svetlossakova@zilinskazupa.sk;

ČL. II Podmienky OVS

1. Účel nájmu:

1. Objekt uvedený v Čl. I ods. 1. písm. a) sa prenájma za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v špecializačnom odbore gynekológia a pôrodníctvo.

2. Doba nájmu:

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú najskôr od 01.06.2017 *(po protokolárnom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu víťazom súťaže)* do 31.05.2022.

3. Nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu:

- 3.1. Nájomné bude určené v zmysle výsledku súťaže, pričom vyhlasovateľ do tejto súťaže stanovuje podmienky tak, že:

Minimálna výška nájomného za miestnosti uvedené v čl. I. ods. 1. písm. a), **je za ambulanciu 32,50 € /m² / rok a za čakáreň 21,50 € /m²; t.j. 2 988,90 €/ rok za celý predmet nájmu.**

Uchádzačom ponúknutá výška nájomného za predmet nájmu bude jediným kritériom hodnotenia súťažných návrhov podľa Čl. II bod 4.3.písm.b) týchto podmienok.

- 3.2 Výška úhrad za odobraté energie (služby spojené s nájmom) bude stanovená dohodou pri podpise nájomnej zmluvy.

(Výška úhrad za služby spojená s nájmom nie je kritériom vyhodnotenia súťažných ponúk. Aktuálna výška úhrad za služby spojené s nájmom bude stanovená pri podpise nájomnej zmluvy.)

Podmienky účasti v súťaži a súťažné podmienky:

4.1. Podmienky súťaže:

Súťaže sa môžu zúčastniť právnické a fyzické osoby (ďalej aj „*predkladateľ*“ alebo „*záujemca OVS*“), ktoré majú príslušné povolenie na poskytovanie **zdravotnej starostlivosti v špecializačnom odbore gynekológia a pôrodníctvo.**

(Predkladateľ alebo záujemca OVS musí mať záujem o prenájom súboru miestností uvedených v čl. I ods. 1 písm. a) týchto podmienok.)

4.2. Spôsob a termín doručenia súťažných návrhov

Záujemcovia môžu predložiť svoje súťažné návrhy osobne alebo poštou v uzatvorenej obálke s označením „**OVS – č. 1/2017/BY– NEOTVÁRAŤ**“ na adresu: Žilinský samosprávny kraj, Odbor správy majetku, SMZZ, Komenského 48, 011 09 Žilina alebo osobne na podateľňu Žilinského samosprávneho kraja najneskôr **do 04.04.2017 do 12.00 hod.** Lehota na doručenie ponúk predkladaných osobne alebo poštou na adresu vyhlasovateľa sa považuje za dodržanú, ak ponuka bola doručená do podateľne vyhlasovateľa do dátumu a hodiny ukončenia podávania návrhov, t. j. najneskôr do 04.04.2017 do 12:00 hod. Súťažný návrh musí byť vypracovaný v slovenskom jazyku.

4.3. Súťažný návrh (ponuka) musí obsahovať :

a) identifikačné údaje záujemcu, predkladateľa súťažného návrhu v nasledovnom rozsahu:

u FO: meno, priezvisko, bydlisko, dátum narodenia, tel. kontakt, e-mailový kontakt, údaje o bankovom spojení,

u FO podnikateľa: meno, priezvisko, obchodný názov, adresa miesta podnikania, IČO, DIČ, údaje o bankovom spojení, telefonický kontakt, e-mailový kontakt;

u PO: obchodný názov, právnu formu, sídlo, IČO, DIČ, údaje o bankovom spojení, telefonický kontakt, e-mailový kontakt; štatutárny orgán s uvedením oprávnenosti konať,

b) ponúkanú ročnú výšku nájomného za „predmet OVS“

Predkladateľ uvedie navrhovanú výšku nájomného za predmet nájmu, ktorá v prípade nájomného za miestnosti uvedené v čl. I. ods. 1. písm. a) **nemôže byť nižšia ako 32,50 € /m² / rok za ambulanciu a 21,50 € /m² za čakáreň; t.j. 2 988,90 € / rok za celý predmet nájmu.**

Kritériom pre posudzovanie súťažných návrhov je najvyššie ponúknuté nájomné za nájom nebyt. priestorov. Výška ponúkaného nájomného – váha kritéria 100%.

c) prílohy – k ponuke záujemca prikladá tieto prílohy:

Návrh nájomnej zmluvy v písomnej forme, ktorej vzor je Prílohou č. 1 týchto podmienok- t.j. **predložený a uchádzačom vyplnený návrh** nájomnej zmluvy v písomnej forme, ktorej vzor je Prílohou č. 1 týchto podmienok.

1. **U FO podnikateľa alebo PO výpis z obchodného alebo živnostenského registra** nie starší ako 3 mesiace.
2. **Písomný súhlas so spracovaním osobných údajov** v súlade so zákonom o ochrane osobných údajov, v prípade fyzickej osoby.
3. **písomné čestné prehlásenie záujemcu**, že súhlasí s podmienkami tejto obchodnej verejnej súťaže.

4.4. Ďalšie podmienky súťaže:

a) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo akceptovať aj ponuku záujemcu (predkladateľa), ktorá obsahuje zrejme nesprávnosti alebo ak prílohy obsahujú len formálne nedostatky, pokiaľ tieto nemenia samotný obsah súťažného návrhu v časti ponúkanej výšky nájomného, ak uchádzač bez zbytočného odkladu od doručenia oznámenia týchto nedostatkov vyhlasovateľom ponuky tieto nedostatky ponuky odstráni vo vyhlasovateľom stanovenej lehote. Za doručenie oznámenia podľa predchádzajúcej vety sa považuje jeho doručenie písomným listom, e-mailom alebo faxom.

b) Každý účastník súťaže môže podať iba jeden súťažný návrh v slovenskom jazyku. Návrh podaný neskôr (ale v rámci lehoty na podávanie návrhov) tým istým účastníkom súťaže ruší jeho predchádzajúce podané návrhy.

c) Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

d) Súťažný návrh musí byť predložený v súlade s podmienkami súťaže a v požadovanom rozsahu. Súťažné návrhy doručené iným spôsobom, ako je uvedený v bode 4.2 týchto podmienok alebo po stanovenom termíne odovzdania, nebudú do obchodnej verejnej súťaže prijaté.

e) Vyhlasovateľ je oprávnený kedykoľvek zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť; v takom prípade zmenu alebo zrušenie uverejní spôsobom, ktorým vyhlásil podmienky súťaže.

f) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy (§ 287 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník) a ukončiť obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu.

g) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť návrh účastníka, ak účastník je alebo v minulosti bol dlžníkom vyhlasovateľa, resp. Žilinského samosprávneho kraja.

h) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na vyhlásenie vybraného súťažného návrhu.

i) Vyhlasovateľ je oprávnený OVS zopakovať za tých istých podmienok v prípade, ak odmietne všetky súťažné návrhy alebo nebude uzatvorená nájomná zmluva so žiadnym vybratým účastníkom súťaže, pričom stanoví nový termín na predkladanie ponúk.

j) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo, v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu, ak tento neobsahuje náležitosti podľa čl. II. ods. 4.3 písm. a), b) a c) týchto podmienok vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže (s výnimkou formálnych nedostatkov podľa bodu 4.4. písm. a) týchto podmienok).

k) Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži.

l) Lehota na uzatvorenie zmluvy o nájme s vybraným účastníkom je 7 kalendárnych dní od oznámenia o vybratí jeho súťažného návrhu. V prípade, že s účastníkom víťazného návrhu nebude uzatvorená nájomná zmluva v lehote uvedenej v týchto podmienkach súťaže z dôvodov na strane účastníka, môže vyhlasovateľ uzavrieť zmluvu s účastníkom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí. Vyhlasovateľ je oprávnený rokovať o uzatvorení nájomnej zmluvy s ďalším uchádzačom aj v prípadoch, ak z akýchkoľvek dôvodov vybraný účastník neuzavrie nájomnú zmluvu v lehote určenej vyhlasovateľom súťaže.

m) V prípade záujmu víťazného záujemcu (s ktorým vyhlasovateľ uzavrie zmluvu o nájme) o vykonanie stavebných úprav alebo akéhokoľvek iného zhodnotenia predmetu nájmu, je víťazný záujemca oprávnený vykonať takéto úpravy alebo zhodnotenie len po predchádzajúcom písomnom súhlase vyhlasovateľa, na vlastné náklady a nebezpečenstvo, bez nároku na náhradu vynaložených nákladov zo strany vyhlasovateľa, a to ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu. Vykonanie stavebných úprav alebo zhodnotenia predmetu nájmu nebude mať vplyv na výšku nájomného, s ktorou víťazný záujemca uspel v obchodnej verejnej súťaži.

4. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy o nájme:

5.1. Návrh predložený záujemcom sa zahrnie do obchodnej verejnej súťaže len v prípade, ak jeho obsah bude zodpovedať súťažným podmienkam. Len takýmto záujemcom oznámi vyhlasovateľ výsledok obchodnej verejnej súťaže a vybraného účastníka návrhu vyhlasovateľ vyzve na uzatvorenie zmluvy o nájme, ktorý bol predmetom tejto obchodnej verejnej súťaže.

5.2. Kritériom pre posudzovanie súťažných návrhov je najvyššie ponúknuté nájomné za nájom nebytového priestoru podľa Čl. II bod 4.3. písm. b) týchto podmienok. Výška ponúkaného nájomného – váha kritéria 100%.

5.3. Vyhlasovateľ zriadi na účel otvárania obálok a vyhodnotenia ponúk uchádzačov najmenej trojčlennú komisiu menovanú riaditeľkou odboru správy majetku Úradu Žilinského

samosprávneho kraja. Komisia je spôsobilá vyhodnocovať predložené ponuky, ak je súčasne prítomná nadpolovičná väčšina všetkých jej členov, najmenej však traja členovia. Na platné rozhodnutie komisie je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných členov komisie.

- 5.4. Členovia komisie otvoria obálky s ponukami a vyhodnotia splnenie náležitostí ponuky v termíne do 7. pracovných dní od lehoty doručenia ponúk.
- 5.5. Vyhlasovateľ písomne oznámi prijatie návrhu víťaznému účastníkovi súťaže v lehote do 10 pracovných dní od vyhodnotenia ponúk. Zároveň v tejto lehote oznámi aj ostatným neúspešným účastníkom súťaže, že ich návrhy odmieta.
- 5.6. O zasadnutí komisie sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu všetci členovia komisie. Prípadný dôvod nepodpisania zápisnice sa v zápisnici poznamená.
- 5.7. Vyhlasovateľ OVS podmieňuje prenájom predmetu nájmu uzavretím zmluvy o nájme s víťazom OVS v znení uvedenom v Prílohe č. 1 k týmto podmienkam. Ustanovenia návrhu zmluvy o nájme, ktorý tvorí prílohu týchto podmienok, sú záväzné (prenajímateľ na nich trvá). Nájomca môže navrhnúť ďalšie dojednania/ustanovenia, o ktorých bude možné s prenajímateľom pri uzatvorení zmluvy rokovať.

ČL. III

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti účastníkov súťaže neupravené týmito podmienkami sa spravujú ust. § 281 až § 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
2. V prípade potreby objasniť údaje uvedené vo výzve, môže ktorýkoľvek z uchádzačov požiadať o ich vysvetlenie priamo u zodpovednej osoby: Mária Svetloššáková, tel.č.: 041/ 5032 108, 509 18 12, +421 905 702 438, e-mail: maria.svetlossakova@zilinskazupa.sk.

V súlade s čl. 24 ods. 4 v spojení s čl. 21 ods. 1.5. písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja schvaľujem tieto podmienky Obchodnej verejnej súťaže č. 1/2017/BY:

V Žiline, dňa 13.marca 2017

Za vyhlasovateľa :

Ing. Juraj Blanár v. r.
predseda

Príloha č. 1-Návrh nájomnej zmluvy

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. BY

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 720 Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov medzi (ďalej len „zmluva“)

prenajímateľom: **Žilinský samosprávny kraj**
Komenského 48, 011 09 Žilina
zastúpený: Ing. Jurajom Blanárom, predsedom
IČO: 37808427,
DIČ:2021626695
bankové spojenie: ŠTÁTNA POKLADNICA
so sídlom Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
č. ú.: 7000503689/8180
IBAN : SK20 8180 0000 0070 0050 3689

a

nájomcom: **(údaje vyplní uchádzač)**

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby s. č. 161 postavenej na pozemku parc. KN-C 1086/2, zapísanej na LV č. 2085 pre k. ú. Veľká Bytča, vedenom Okresným úradom v Bytči, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory o celkovej výmere **105,65 m²** nachádzajúce sa v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1 tohto článku na I. poschodí ďalej spolu len „**predmet nájmu**“.
3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom prevádzkovania ambulancie pre účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v špecializačnom odbore gynekológia a pôrodníctvo.
4. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu a povinnosť užívať predmet nájmu na účel uvedený v ods.3 tohto článku.

Čl. II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od (pozri čl. II ods.2 podmienok OVS) **do 31.05.2022.**
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) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, alebo písomnej výpovede nájomcu z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
 - d) odstúpením prenajímateľa od zmluvy podľa bodu 4 až 6 tohto článku.
3. Výpovedná lehota podľa bodu 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.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nájomca poruší povinnosť uvedenú v čl. VI ods. 6 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v tomto prípade nie je prenajímateľ povinný nájomcu upozorniť na porušenie tejto povinnosti uvedenej v čl. VI ods. 6 tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je v týchto prípadoch účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcovi a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
5. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší alebo nesplní ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy (s výnimkou povinnosti uvedenej v čl. VI ods.6, pri ktorej porušení platí ustanovenie odseku 4 tohto článku), ktorej porušenie nie je dôvodom na výpoveď zmluvy, s podmienkou, že prenajímateľ nájomcu na porušenie/nesplnenie povinnosti vopred písomne upozornil a v stanovenej lehote, ktorá je najmenej 15 kalendárnych dní od doručenia písomného upozornenia, nedošlo k náprave. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcovi a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy rovnakým spôsobom, ktorý je uvedený v ods. 4 tohto článku v prípade, ak priestory na prenájom uvedené v čl. I ods. 2 písm. a), b) a c) nespĺňajú požiadavky stanovené príslušnými orgánmi na uvedenie priestorov do prevádzky za účelom nájmu uvedeným v čl. I ods. 3 tejto zmluvy, najmä v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za takto prípadné vzniknuté škody. Odstúpenie od zmluvy je v tomto prípade účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcovi a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Čl. III Nájomné a jeho úhrada

1. **Ročné nájomné** za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán spolu vo výške..... (výška nájomného bude stanovená podľa ponúknuťej víťaznej ceny za prenájom v zmysle OVS č.1/2016/LH) rozpisom podľa jednotlivých priestorov. (Pri podpise nájomnej zmluvy s víťazným uchádzačom bude rozpis tvoriť jej prílohu.)
2. Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude uhrádzať **v mesačných splátkach**, (ktoré budú uvedené pri podpise nájomnej zmluvy v jej prílohe,) najneskôr do 15. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol:(uvedie prenajímateľ pri podpise nájomnej zmluvy). Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. (Výška a rozpis nájomného na príslušný kalendárny rok bude súčasťou prílohy nájomnej zmluvy.)
3. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ si 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 kalendárny rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenou percentuálnou výškou publikovanou štatistickým úradom SR. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ môže toto právo po prvý krát využiť od 01.03.2018.

Čl. IV Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s nájmom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - vykurovanie a dodávka TÚV v prenajatých priestoroch,
 - dodávka vody a stočné,
 - dodávka elektrickej energie,
 - ostatné služby (prevádzka a údržba spoločných priestorov a výťahu, upratovanie, údržbu prístupových komunikácií k objektu, odvoz odpadu).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku **zálohovo mesačne v sume**€ (Pozn.: presná výška úhrady za služby spojené s nájmom bude uvedená pri podpise nájomnej zmluvy, uvedená suma bude vo výške cca 1078 eur/mesiac;)), najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa zálohová platba platí, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol:(uvedie prenajímateľ pri podpise nájomnej zmluvy). (Pozn.: Výška zálohovej platby ako aj spôsob zúčtovania zálohových platieb bude uvedená v prílohe nájomnej zmluvy, rovnako rozpis mesačných zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu na príslušný kalendárny rok bude uvedený v prílohe nájomnej zmluvy pri jej podpise, budú sa považovať 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 k (Pozn.: na lehote a ďalších podmienkach ohľadne

nedoplatku alebo preplátku za služby spojené s nájmom sa zmluvné strany dohodnú pri podpise nájomnej zmluvy).

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. Prenajíateľ 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.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 2, 3 alebo 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.
7. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 2, 3 alebo 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

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 prenajíateľa.

Čl. VI Ďalšie práva a povinnosti

1. Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu prezrel pred jeho prihlásením sa do OVS a zistil, či objekty na prenájom uvedené v čl. I ods. 1 písm. a) spĺňajú požiadavky stanovené príslušnými orgánmi na uvedenie priestorov do prevádzky za účelom nájmu uvedeným v čl. I ods. 3 tejto zmluvy, najmä v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V prípade, ak predmet nájmu nespĺňa požiadavky stanovené príslušnými orgánmi podľa prvej vety, zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ má právo odstúpiť od zmluvy podľa č. II ods. 6 tejto zmluvy.
2. Prenajíateľ 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 nájomcovi.
3. 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.
4. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
5. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve; v prípade, že ho na tento účel nevyužíva, prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu podľa § 9 ods. 2. písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Nájomca je rovnako povinný užívať predmet nájmu v súlade s prevádzkovým režimom, s ktorým ho prenajíateľ 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.
6. Nájomca je povinný začať prevádzkovať ambulancie pre účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v špecializačnom odbore rádiológia a v špecializačnom odbore gynekológia a pôrodníctvo najneskôr od 01.06.2017.
 7. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady.
 8. 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.
 9. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
 10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne 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.
 11. 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.
 12. 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.
 13. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
 14. Nájomca 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. Ďalej je nájomca povinný zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení.
 15. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcia a iné).
 16. 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.
 17. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti.
 18. 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 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o evakuácii. Všetky

informácie, t.j. únikové cesty pri požiaroch, varovné signály v prípade všeobecného ohrozenia sú uvedené na výveskách pri únikovom východe budovy.

19. Nájomca je povinný zabezpečiť v predmete nájmu na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, najmä: zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, za ich vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie požiarnych prehliadok.
20. Nájomca je povinný vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie svojich informačných tabúl na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
21. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ na príslušný kalendárny rok a pri každej zmene mesačných platieb nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom (podľa Čl. III bod 2 a Čl. IV bod 5) vyhotoví a doručí nájomcovi novú prílohu (splátkový kalendár), podľa ktorej nájomca sa zaväzuje platby prenajímateľovi uskutočňovať. *(Doručením novej prílohy nájomcovi sa táto stáva súčasťou zmluvy.)*

Čl. VII

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného podľa čl. III bod 2 a 3 tejto zmluvy alebo s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájmom podľa čl. IV bod 2, 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 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 Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých štyri dostane prenajímateľ a nájomca jeden.
3. Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je neplatné alebo sa takým stane, takéto neplatné ustanovenie sa bude považovať za upravené alebo vymazané v rozsahu potrebnom na dosiahnutie jeho platnosti. Zostávajúce ustanovenia tejto Zmluvy tým nebudú dotknuté a zostanú plne platné a účinné.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu podľa Čl. II bodu 1 tejto zmluvy s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená, inak prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
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 zmluvu podpisujú.

Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledkov Obchodnej verejnej súťaže č. 1/2017/BY, ktorej podmienky boli schválené predsedom ŽSK dňa a predseda ŽSK súhlasí s uzatvorením tejto zmluvy o nájme.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Žiline, dňa.....

Žilinský samosprávny kraj

.....

.....

Ing. Juraj Blanár

predseda