



zn.: MAJ-1517/2024/4664/SIV

Stupava, 26.02.2024

Mesto Stupava na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Stupave č. 24/2024 schváleného dňa 15.02.2024 týmto

zverejňuje zámer

nájmu nebytových priestorov v stavbe so súpisným číslom 952, popis stavby: zdravotné stredisko, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, postavenej na parcele reg. „C“ KN č. 176/4, evidovanej Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783 pre k.ú.: Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, a to konkrétne:

- miestnosti č. 131 o výmere 13,61 m²,
- miestnosti č. 133 o výmere 8,82 m²,

spolu vo výmere 22,43 m² (ďalej aj ako „ambulancia“)

nachádzajúce sa na 1.poschodí Zdravotného strediska

a príslušný podiel na priestoroch užívaných spolu s ambulanciou a na spoločných priestoroch, konkrétne

- na miestnosti č. 34 o celkovej výmere 7,28 m² (t.j. konkrétne 0,48 m²)
- na miestnosti č. 35 o celkovej výmere 10,63 m² (t.j. konkrétne 0,71 m²)
- na miestnosti č. 101 o celkovej výmere 15,87 m² (t.j. konkrétne 1,59 m²)
- na miestnosti č. 102 o celkovej výmere 32,08 m² (t.j. konkrétne 3,21 m²)
- na miestnosti č. 128 o celkovej výmere 34,59 m² (t.j. konkrétne 6,92 m²)
- na miestnosti č. 122 o celkovej výmere 0,95 m² (t.j. konkrétne 0,19 m²)
- na miestnosti č. 123 o celkovej výmere 1,00 m² (t.j. konkrétne 0,20 m²)
- na miestnosti č. 124 o celkovej výmere 3,26 m² (t.j. konkrétne 0,65 m²)
- na miestnosti č. 116 o celkovej výmere 0,94 m² (t.j. konkrétne 0,09 m²)
- na miestnosti č. 117 o celkovej výmere 0,96 m² (t.j. konkrétne 0,10 m²)
- na miestnosti č. 118 o celkovej výmere 3,32 m² (t.j. konkrétne 0,33 m²)
- na miestnosti č. 119 o celkovej výmere 3,23 m² (t.j. konkrétne 0,32 m²)
- na miestnosti č. 120 o celkovej výmere 0,97 m² (t.j. konkrétne 0,10 m²)
- na miestnosti č. 121 o celkovej výmere 0,93 m² (t.j. konkrétne 0,09 m²)

spolu vo výmere 14,98 m² (ďalej aj ako „spoločne užívané priestory“)

celkom spolu vo výmere 37,41 m²

formou obchodnej verejnej súťaže

a

v y h l a s u j e

obchodnú verejnú súťaž

o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov v stavbe so súpisným číslom 952, popis stavby: zdravotné stredisko, druh stavby: budova

zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, postavenej na parcele reg. „C“ KN č. 176/4, evidovanej Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783 pre k.ú.: Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, vo výlučnom vlastníctve mesta Stupava, s týmito podmienkami:

A. PREDMET SÚŤAŽE

1. Predmetom obchodnej verejnej súťaže je výber najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov, predmetom ktorej je odplatné prenechanie nehnuteľného majetku mesta Stupava do dočasného užívania nájomcovi, a to nebytových priestorov v stavbe so súpisným číslom 952, popis stavby: zdravotné stredisko, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, postavenej na parcele reg. „C“ KN č. 176/4, evidovanej Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783 pre k.ú.: Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, a to konkrétne:

- miestnosti č. 131 o výmere 13,61 m²,
 - miestnosti č. 133 o výmere 8,82 m²,
- spolu vo výmere 22,43 m² (ďalej aj ako „ambulancia“)**
nachádzajúce sa na 1.poschodí Zdravotného strediska
a príslušný podiel na priestoroch užívaných spolu s ambulanciou a na spoločných priestoroch, konkrétne
- na miestnosti č. 34 o celkovej výmere 7,28 m² (t.j. konkrétne 0,48 m²)
 - na miestnosti č. 35 o celkovej výmere 10,63 m² (t.j. konkrétne 0,71 m²)
 - na miestnosti č. 101 o celkovej výmere 15,87 m² (t.j. konkrétne 1,59 m²)
 - na miestnosti č. 102 o celkovej výmere 32,08 m² (t.j. konkrétne 3,21 m²)
 - na miestnosti č. 128 o celkovej výmere 34,59 m² (t.j. konkrétne 6,92 m²)
 - na miestnosti č. 122 o celkovej výmere 0,95 m² (t.j. konkrétne 0,19 m²)
 - na miestnosti č. 123 o celkovej výmere 1,00 m² (t.j. konkrétne 0,20 m²)
 - na miestnosti č. 124 o celkovej výmere 3,26 m² (t.j. konkrétne 0,65 m²)
 - na miestnosti č. 116 o celkovej výmere 0,94 m² (t.j. konkrétne 0,09 m²)
 - na miestnosti č. 117 o celkovej výmere 0,96 m² (t.j. konkrétne 0,10 m²)
 - na miestnosti č. 118 o celkovej výmere 3,32 m² (t.j. konkrétne 0,33 m²)
 - na miestnosti č. 119 o celkovej výmere 3,23 m² (t.j. konkrétne 0,32 m²)
 - na miestnosti č. 120 o celkovej výmere 0,97 m² (t.j. konkrétne 0,10 m²)
 - na miestnosti č. 121 o celkovej výmere 0,93 m² (t.j. konkrétne 0,09 m²)
- spolu vo výmere 14,98 m² (ďalej aj ako „spoločne užívané priestory“)**

celkom spolu vo výmere 37,41 m².

Nebytové priestory sa prenajímajú ako celok. Pôdorys stavby s vyznačením predmetu nájmu je prílohou návrhu Zmluvy o nájme nebytových priestorov

2. **Minimálna navrhovaná výška nájomného**, za ktorú sa nebytové priestory ponúkajú do nájmu je 8,70 EUR/m²/rok.

3. **Cena za služby spojené s užívaním** nebytových priestorov určené paušálnou sumou, toho času vo výške 78,80 Eur/m²/rok.

4. **Účelom nájmu** je prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia a poskytovanie plnohodnotnej zdravotnej starostlivosti, pričom konkrétny medicínsky odbor, v ktorom bude poskytovať zdravotnú starostlivosť špecifikuje záujemca v súťažnom návrhu.

5. **Doba nájmu:** neurčitá, od 01.06.2024

6. Vyhlasovateľ umožní obhliadku predmetu súťaže po predchádzajúcej dohode so záujemcom.

B. SPÔSOB PREDKLADANIA SÚŤAŽNÉHO NÁVRHU A JEHO NÁLEŽITOSTI

1. Súťaž o nájom nebytových priestorov sa uskutoční formou predkladania písomných návrhov na uzavretie Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktoré sa podávajú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Návrh, ktorý podá záujemca, ktorý má aktivovanú elektronickú schránku, inak ako cez elektronickú schránku, bude zo súťaže vylúčený.

2. Vyhlasovateľ súťaže trvá na tom, že záujemca predloží vyhlasovateľovi Zmluvu o nájme nebytových priestorov, v znení uvedenom v Prílohe č. 1 k tomuto uzneseniu, ktorej obsah je záväzný a nemenný. Do návrhu Zmluvy o nájme nebytových priestorov záujemca iba doplní svoje identifikačné údaje, cenu nájomného, ktorú navrhuje za predmet nájmu za m² a účel nájmu. Ak záujemca nedodrží záväzný obsah návrhu Zmluvy o nájme nebytových priestorov, na ktorom vyhlasovateľ súťaže trvá, jeho návrh bude zo súťaže vylúčený. Návrh Zmluvy o nájme nebytových priestorov bude zverejnený na úradnej tabuli a webovom sídle mesta a na požiadanie záujemcu ho poskytne vyhlasovateľ súťaže tiež osobne na Mestskom úrade v Stupave alebo ho zašle na e-mailovú adresu záujemcu.

3. Návrh na uzavretie zmluvy musí byť vyhotovený v slovenskom jazyku. V slovenskom jazyku musia byť vyhotovené aj všetky požadované prílohy. V prípade, ak návrh alebo povinné prílohy k návrhu budú vyhotovené v inom ako slovenskom jazyku, musia byť úradne preložené do slovenského jazyka. Predložený návrh Zmluvy o nájme nebytových priestorov musí byť zo strany záujemcu **podpísaný a datovaný**.

4. Prílohami k návrhu podpísanej Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorý záujemca musí predložiť ako súčasť súťažného návrhu sú:

- a) vyhlásenie, že súhlasí so všetkými vyhlásenými podmienkami súťaže
- b) vyhlásenie, že nemá voči mestu neuhradené splatné záväzky
- c) doklad preukazujúci profesijnú spôsobilosť na poskytovanie zdravotnej starostlivosti.

Predloženie neaktuálnych príloh alebo príloh, ktoré nezodpovedajú skutočnosti, sa bude považovať za snahu záujemcu uviesť vyhlasovateľa súťaže do omylu a takýto návrh bude vylúčený zo súťaže.

5. Podpísaný návrh Zmluvy o nájme nebytových priestorov musí záujemca predložiť **v troch vyhotoveniach** (okrem návrhu predkladaného cez elektronickú schránku) v zalepenej obálke osobne v podateľni Mestského úradu v Stupave alebo ho doručiť poštou na adresu vyhlasovateľa súťaže: **Mesto Stupava, Mestský úrad v Stupave, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava** s výrazným označením

„OVS-NÁJOM AMBULANCIE V ZDRAVOTNOM STREDISKU- NEOTVÁRAŤ“

Záujemca na obálke ďalej uvedie svoje označenie (obchodné meno/názov/meno a priezvisko), svoju presnú a úplnú adresu sídla/miesta podnikania/bydliska.

6. Záujemca môže do súťaže predložiť iba jeden súťažný návrh. Ak záujemca podá viac súťažných návrhov, budú všetky návrhy zo súťaže vylúčené.

7. Súťažný návrh, ktorý nebude obsahovať všetky povinné náležitosti alebo nebudú k nemu pripojené všetky povinné prílohy, bude zo súťaže vylúčený.

8. Predložený súťažný návrh je možné meniť a dopĺňať alebo ho odvolať iba do uplynutia termínu stanoveného na predkladanie návrhov, avšak zo zmeny a doplnenia musí byť zrejmé, ktorý súťažný návrh sa mení alebo dopĺňa a akým spôsobom. Ak zo zmeny alebo doplnenia návrhu tieto náležitosti nebudú zrejmé, nebude sa na nich prihliadať. Súčasťou každej zmeny alebo doplnenia musí byť podpísaný a datovaný návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov v troch vyhotoveniach.

9. Záujemca nie je oprávnený svoj návrh na uzavretie Zmluvy o nájme nebytových priestorov po uplynutí termínu na predkladanie návrhov odvolať, je ním viazaný až do jeho prijatia vyhlasovateľom súťaže resp. do doručenia oznámenia vyhlasovateľa, že v súťaži nebol úspešný.

10. Vylúčenie návrhu z obchodnej súťaže oznámi vyhlasovateľ záujemcovi spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.

C. ČASOVÝ PLÁN SÚŤAŽE

1. Písomný súťažný návrh je záujemca povinný predložiť spôsobom podľa bodu 5. časti B. týchto podmienok najneskôr do **18.03.2024 do 14.00 hod.** (do uvedeného termínu musí byť návrh doručený Mestskému úradu v Stupave).

2. Otváranie obálok so súťažnými návrhmi sa uskutoční do desiatich pracovných dní odo dňa uplynutia lehoty na predkladanie návrhov na zasadnutí komisie na vyhodnotenie súťažných návrhov.

3. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže vyhlasovateľ zverejní do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle po dobu 30 dní.

4. Vyhodnotenie súťažných návrhov sa uskutoční do piatich pracovných dní od uplynutia lehoty na zverejnenie predložených návrhov na zasadnutí komisie na vyhodnotenie súťažných návrhov. Vyhodnotenie návrhov je neverejné.

D. VYHODNOTENIE SÚŤAŽNÝCH NÁVRHOV

1. Na otváranie obálok a vyhodnotenie súťažných návrhov sa zriaďuje 5-členná komisia, z ktorej dvaja členovia sú zamestnancami Mestského úradu v Stupave a troch členov si určí mestské zastupiteľstvo spomedzi poslancov. Zároveň mestské zastupiteľstvo určí predsedu komisie na vyhodnotenie súťažných návrhov. Komisia je uznášaniaschopná, ak sú prítomní aspoň jej traja členovia.

2. Pred otvorením obálok s doručenými návrhmi oznámi organizátor súťaže, ktorý je zároveň zapisovateľom komisie bez rozhodovacej právomoci, počet doručených obálok a skontroluje ich neporušenosť. Obálky s návrhmi doručenými po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov sa zo súťaže vylúčia a nebudú sa ani otvárať.

3. O otváraní obálok sa spíše protokol, ktorý obsahuje označenie prítomných členov komisie, mená záujemcov, ktorí sa zúčastnili otvárania obálok, uvedenie jednotlivých doručených obálok a ich odosielateľov, údaj, či obálka obsahuje všetky náležitosti, dôvod vylúčenia súťažného návrhu, navrhovaná výška nájomného a navrhovaný účel nájmu. Protokol o otvorení obálok podpíšu všetci prítomní.

4. Návrhy vylúčené zo súťaže sa nezverejňujú.

5. Prvým kritériom pre hodnotenie súťažných návrhov je medicínsky odbor uvedený ako účel nájmu, v ktorom záujemca bude zdravotnú starostlivosť poskytovať, pričom prednosť majú záujemcovia, ktorí budú poskytovať zdravotnú starostlivosť v odbore klinicko-logopedická starostlivosť. Spomedzi viacerých záujemcov poskytujúcich zdravotnú starostlivosť v odbore klinická logopédia, bude kritériom pre hodnotenie súťažných návrhov najvyššia navrhovaná cena nájomného za m²/rok. V prípade absencie ponuky na poskytovanie zdravotnej starostlivosti v odbore klinická logopédia, nebude rozhodovať odbor medicíny, v ktorom bude záujemca poskytovať zdravotnú starostlivosť, a kritériom pre hodnotenie súťažných návrhov bude najvyššia navrhovaná cena nájomného za m²/rok. V prípade návrhov s rovnakou navrhovanou najvyššou cenou nájomného rozhodne skorší dátum predloženia návrhu a v prípade predloženia takýchto návrhov v rovnaký dátum, sa o víťazovi rozhodne žrebom. Žrebovanie uskutoční predseda komisie.

6. Na základe vyhodnotenia súťaže sa zostaví poradie záujemcov.

7. Z vyhodnotenia súťaže sa vyhotoví zápisnica, ktorú podpíšu všetci prítomní členovia komisie a zapisovateľ.

8. Vyhlasovateľ uzatvorí Zmluvu o nájme nebytových priestorov s uchádzačom, ktorý sa umiestnil na prvom mieste v poradí.

9. Záujemcom, ktorí sa v súťaži umiestnili v poradí na 2. a ďalšom mieste, vyhlasovateľ súťaže písomne oznámi do 14 dní odo dňa podpísania zápisnice z vyhodnotenia súťaže, že v súťaži neboli úspešní.

E. ĎALŠIE PODMIENKY OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE

1. Súťažné návrhy, ktorých obsah nezodpovedá uverejneným podmienkam súťaže budú zo súťaže vylúčené. Od podmienok súťaže sa návrh nemôže odchýliť.

2. Súťažné návrhy, ktoré boli doručené po určenom termíne na predkladanie návrhov, súťažné návrhy, ktoré neobsahujú všetky povinné náležitosti, budú zo súťaže vylúčené.

3. Návrhy, ktoré obsahujú nižšiu cenu nájomného, ako je minimálne navrhovaná výška nájomného, budú so súťaže vylúčené.

4. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo súťaž zrušiť iba do uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, aj bez uvedenia dôvodu.

5. Vyhlasovateľ si súťaže si vyhradzuje právo zrušiť obchodnú verejnú súťaž aj vtedy, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od vyhlasovateľa požadovať, aby sa v obchodnej verejnej súťaži pokračovalo.

6. O zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje mestské zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov.

7. Záujemca nemá právo na náhradu nákladov spojených s účasťou v obchodnej verejnej súťaži.

Príloha: Návrh Zmluvy o nájme nebytových priestorov.

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Článok I.

Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

Názov:	Mesto Stupava
Sídlo:	Hlavná 1/24, 900 31 Stupava
IČO:	00 305081
DIČ:	2020643724
IČ DPH:	nie je platcom DPH
Štatutárny orgán:	Mgr. Peter Novisedlák, MBA, primátor mesta
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko a.s.
IBAN:	SK14 5600 0000 0033 2064 4001

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

1.2. Nájomca:

Obchodné meno:
Sídlo:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Štatutárny orgán:
Zápis v Obchodnom alebo inom registri:
Bankové spojenie:
IBAN:

alebo

Meno a priezvisko/Obchodné meno:
Adresa/miesto výkonu činnosti:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Štatutárny orgán:
Zápis v živnostenskom alebo inom registri:
Bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivito „Zmluvná strana“)

Článok II.

Úvodné ustanovenia

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom všetkých nebytových priestorov v stavbe so súpisným číslom 952, popis stavby: zdravotné stredisko, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, postavená na parcele reg. „C“ KN č. 176/4 o výmere 1281 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidovanej Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783 pre k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, lokalita: Zdravotnícka ulica (ďalej len „stavba“).
- 2.2. Mestské zastupiteľstvo v Stupave na svojom zasadnutí konanom dňa 15.02.2022 uznesením č. 24/2022 schválilo vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytových priestorov vrátane jej podmienok.
- 2.3. Nájomca uzatvára túto Zmluvu ako úspešný záujemca, ktorého návrh na uzavretie Zmluvy o nájme nebytového priestoru bol príslušnou komisiou vyhodnotený ako najvhodnejší.

Článok III.

Predmet Zmluvy, predmet nájmu a účel nájmu

- 3.1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok prenájomcu dočasne prenechať za odplatu predmet nájmu uvedený v bode 3.2. tohto Článku nájomcovi do užívania na dohodnutý účel a záväzok nájomcu predmet nájmu prevziať a užívať ho počas dohodnutej doby na dohodnutý účel za dohodnutých podmienok a platiť prenájomcu dohodnuté nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 3.2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. poschodí stavby špecifikovanej v Článku II. Úvodné ustanovenia bod 2.1. tejto Zmluvy, a to konkrétne:
 - miestnosti č. 131 o výmere 13,61 m²,
 - miestnosti č. 133 o výmere 8,82 m²,**spolu vo výmere 22,43 m² (ďalej aj ako „ambulancia“)**
nachádzajúce sa na 1. poschodí Zdravotného strediska
a príslušný podiel na priestoroch užívaných spolu s ambulanciou a na spoločných priestoroch, konkrétne
 - na miestnosti č. 34 o celkovej výmere 7,28 m² (t.j. konkrétne 0,48 m²)
 - na miestnosti č. 35 o celkovej výmere 10,63 m² (t.j. konkrétne 0,71 m²)
 - na miestnosti č. 101 o celkovej výmere 15,87 m² (t.j. konkrétne 1,59 m²)
 - na miestnosti č. 102 o celkovej výmere 32,08 m² (t.j. konkrétne 3,21 m²)
 - na miestnosti č. 128 o celkovej výmere 34,59 m² (t.j. konkrétne 6,92 m²)
 - na miestnosti č. 122 o celkovej výmere 0,95 m² (t.j. konkrétne 0,19 m²)
 - na miestnosti č. 123 o celkovej výmere 1,00 m² (t.j. konkrétne 0,20 m²)
 - na miestnosti č. 124 o celkovej výmere 3,26 m² (t.j. konkrétne 0,65 m²)
 - na miestnosti č. 116 o celkovej výmere 0,94 m² (t.j. konkrétne 0,09 m²)
 - na miestnosti č. 117 o celkovej výmere 0,96 m² (t.j. konkrétne 0,10 m²)
 - na miestnosti č. 118 o celkovej výmere 3,32 m² (t.j. konkrétne 0,33 m²)
 - na miestnosti č. 119 o celkovej výmere 3,23 m² (t.j. konkrétne 0,32 m²)
 - na miestnosti č. 120 o celkovej výmere 0,97 m² (t.j. konkrétne 0,10 m²)
 - na miestnosti č. 121 o celkovej výmere 0,93 m² (t.j. konkrétne 0,09 m²)**spolu vo výmere 14,98 m² (ďalej aj ako „spoločne užívané priestory“)**

(ambulancia a spoločne užívané priestory o celkovej výmere **37,41 m²** ďalej aj ako „predmet nájmu“)

Pôdorys budovy Zdravotného strediska s vyznačením Predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

- 3.3. Účelom nájmu je prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia a poskytovania plnohodnotnej zdravotnej starostlivosti v medicínskom odbore:

.....

- 3.4. Nájomca vyhlasuje, že k dňu uzavretia tejto Zmluvy má všetky oprávnenia potrebné k realizácii účelu tejto Zmluvy v zmysle zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 3.5. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto Zmluvy si dôkladne obhliadol Predmet nájmu a nemá v tejto súvislosti žiadne výhrady.

Článok IV.

Nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- 4.1. Odplata za užívanie predmetu nájmu (ďalej len „nájomné“) bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške EUR/m²/rok, t.j. EUR/rok za celý predmet nájmu.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že popri nájomnom bude nájomca uhrádzať aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, t.j. elektrická energia, plyn, vodné a stočné, náklady na upratovanie spoločných priestorov, a to vo výške 78,80 EUR/m²/rok, t.j. spolu 2.947,91 EUR/ročne (736,98 EUR/štvrtročne). Do platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu nie sú zahrnuté náklady na upratovanie predmetu nájmu, ktoré si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady s výnimkou spoločných priestorov.
- 4.3. Nájomné spolu s platbami za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať štvrtročne vopred na základe doručenej faktúry vystavenej prenajímateľom, vždy do 15.dňa stredného mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka (15.2., 15.5., 15.8., 15.11.) bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v Článku I. Zmluvy. Nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, sa považujú za uhradené dňom pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
- 4.4. Alikvotnú časť nájomného a zálohových platieb za kalendárny štvrtrok, v ktorom nájomný vzťah vznikne, sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 4.5. Ak je nájomca s úhradou nájomného alebo zálohových platieb alebo ich časti v omeškaní, je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať zaplatenie úroku z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a/alebo zálohových platieb sa okrem úroku z omeškania nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania až do jeho úplného 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 nájomcova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou. Nájomca sa zaväzuje zmluvnú pokutu uhradiť do 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy alebo faktúry na jej zaplatenie a to na účet prenajímateľa uvedený v Článku I. tejto Zmluvy, prípadne v písomnej výzve/faktúre.

- 4.7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jedenkrát v kalendárnom roku k prvému aprílu jednostranne zvýšiť výšku nájomného podľa bodu 4.1. Zmluvy o percentuálnu mieru inflácie podľa vývoja indexu spotrebiteľských cien publikovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky v januári nasledujúceho roku. O novej výške nájomného podľa predchádzajúcej vety bude nájomca písomne informovaný najneskôr do 31.marca príslušného kalendárneho roka a nájomca je povinný od splatnosti najbližšieho nájomného platiť zvýšené nájomné. Rozdiel medzi zaplateným nájomným a nájomným zvýšeným za obdobie od 1.januára do 31.marca je nájomca uhradiť do desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájomného.
- 4.8. Zmluvné strany berú na vedomie, že paušálna suma služieb uvedená v bode 4.2. tohto článku vychádza z cien, poplatkov a nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v okamihu uzavretia tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ dôjde z akéhokoľvek dôvodu k zvýšeniu týchto cien, poplatkov alebo nákladov spojených s poskytovanými službami, prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu o sumu predstavujúcu takéto zvýšenie, a to na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi podľa ustanovení tejto zmluvy o doručovaní. Nájomca je povinný platiť zvýšené platby za služby od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o zvýšení platieb za služby doručené nájomcovi. Ak ku doručeniu oznámenia o zvýšení platieb došlo až po úhrade nájomného a platieb za služby na príslušný kalendárny štvrťrok, nájomca je povinný uhradiť rozdiel medzi uhradenou platbou a zvýšenou platbou za toto obdobie do desiatich 10 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1 Prenajímateľ je povinný najmä:

- a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- b) udržiavať na svoje náklady predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie po celú dobu nájmu, okrem bežnej údržby, ktorú zabezpečuje nájomca,
- c) zabezpečovať riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu,
- d) prenajímateľ je povinný zabezpečiť vykonanie opráv nad rámec drobných opráv a nad rámec bežnej údržby, ktoré mu nájomca nahlásil.

5.2 Prenajímateľ je oprávnený najmä

- a) kontrolovať, či predmet nájmu nájomca užíva riadne a na dohodnutý účel a či plní aj ostatné povinnosti vyplývajúce zo zmluvy a za tým účelom vstúpiť na predmet nájmu v prítomnosti nájomcu,
- b) vstúpiť na predmet nájmu aj bez prítomnosti nájomcu s jeho predchádzajúcim súhlasom,
- c) vstúpiť na predmet nájmu aj bez prítomnosti nájomcu a bez jeho predchádzajúceho súhlasu, ak je to potrebné z dôvodu ochrany zdravia alebo bezpečnosti ľudí alebo životného prostredia alebo ochrany majetku prenajímateľa alebo ak v prípade dôvodného podozrenia z páchania trestnej činnosti na predmete nájmu.

5.3 Nájomca je povinný najmä:

- a) užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v zmluve,
- b) včas uhrádzať nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
- c) chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením,
- d) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu a drobné opravy na predmete nájmu s výnimkou spoločných priestorov; za drobnú opravu sa považujú opravy nebytového

- priestoru, súvisiacich priestorov, zariadenia alebo vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok, ak náklad na jednu opravu neprevýši 200,- Eur,
- e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a rámec drobných opráv a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv,
 - f) nahradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nesplnením povinnosti uvedenej v príme e) tohto bodu
 - g) nahradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú na predmete nájmu nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktorým nájomca umožnil predmet nájmu užívať, prípadne, ktorým umožnil vstup na predmet nájmu,
 - h) umožniť prenajímateľovi vstup a obhliadku predmetu nájmu za účelom kontroly, či je predmet nájmu užívaný na dohodnutý účel a za podmienok ustanovených touto Zmluvou, a to najneskôr do 3 dní odo dňa dourčenia písomnej žiadosti o sprístupnenie predmetu nájmu,
 - i) umožniť prenajímateľovi vstup, vykonanie obhliadky a nevyhnutných úkonov v prípade potreby odbornej revízie elektroinštalácie alebo v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody) a v iných obdobných prípadoch, a to bez zbytočného odkladu po oznámení (aj telefonickom) potreby takého vstupu prenajímateľom
 - j) odovzdať predmet nájmu po skončení zmluvy prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa,
 - k) dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane najmä zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, niesť zodpovednosť v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu vrátane hasiacich prístrojov v nich nachádzajúcich sa, vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
 - l) dodržiavať a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúce z všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti hygieny, bezpečnosti ochrany a zdravia pri práci a ochrany životného prostredia.

5.4 Nájomca je oprávnený najmä:

- a) užívať predmet nájmu v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve výhradne na dohodnutý účel,
- b) vybaviť predmet nájmu zariadením podľa vlastného uváženia v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- c) prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
- d) vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukciu alebo modernizáciu iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, v ktorom bude presne špecifikovaný rozsah, charakter a predbežná cenová kalkulácia plánovaných zmien. Nájomca je v takomto prípade spolu so žiadosťou o súhlas so stavebnými úpravami povinný prenajímateľovi predložiť svoj investičný zámer v textovej aj grafickej časti s uvedením účelu navrhovaného riešenia a popisu stavebných prác, spôsobu financovania, predbežnou výškou nákladov a príslušnou projektovou dokumentáciou, prípadne zakreslením. Výsledok úprav, opráv, prác, rekonštrukcie alebo modernizácie predmetu nájmu sa stáva vlastníctvom prenajímateľa. Nájomca nemá právo na úhradu nákladov zrealizovaných úprav, opráv, udržiavacích prác, modernizácie alebo rekonštrukcie, aj keď boli vykonané so súhlasom prenajímateľa, a to ani po skončení nájmu, pokiaľ prenajímateľ sa nájomcovi písomne nezaviazal, že sa bude podieľať na úhrade týchto nákladov; v takomto prípade prenajímateľ uvedie v akej výške sa na úhrade týchto nákladov bude podieľať, nákladov; v prípade realizácie úprav alebo zásahov do elektrickej inštalácie sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi odovzdať projektovú dokumentáciu, prípadne zakreslenie skutočného vyhotovenia, doklad o odbornej spôsobilosti osoby, ktorá práce realizovala a revíziu správu. Ak uskutočnením stavebných alebo iných úprav predmet nájmu dôjde k zvýšeniu jeho hodnoty, nájomca nie je oprávnený

od prenajímateľa požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Počas realizácie stavebných úprav a udržiavacích prác je nájomca povinný vždy prizvať zástupcu prenajímateľa na odovzdanie a prevzatie týchto prác.

- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že ak budú pri kontrole predmetu nájmu prenajímateľom zistené vady, zlý stav alebo neoprávnené stavebné úpravy, za ktoré zodpovedá nájomca, je nájomca povinný na písomnú výzvu prenajímateľa zistené vady odstrániť bez zbytočného odkladu. Ak nájomca na výzvu prenajímateľa zistené vady a nedostatky neodstráni v lehote určenej vo výzve, je na ich odstránenie oprávnený prenajímateľ, pričom je od nájomcu oprávnený požadovať úhradu preukázaných vynaložených nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s realizáciou prác, ktoré bol povinný vykonať nájomca podľa tohto bodu zmluvy. Nájomca sa zaväzuje tieto náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na ich úhradu.

Článok VI.

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 6.1. Táto Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy, najskôr od 01.06.2024.**
- 6.2. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy. Odovzdanie sa uskutoční písomným protokolom podpísaným oprávnenými zástupcami Prenajímateľa a Nájomcu.
- 6.3. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou možno ukončiť:
- 6.3.1. písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - 6.3.2. písomnou výpoveďou Zmluvy podľa bodu 3 tohto článku Zmluvy s výpovednou lehotou tri (3) mesiace;
 - 6.3.3. písomným odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy podľa bodu 6.4 tohto článku Zmluvy;
 - 6.3.4. iným spôsobom ustanoveným príslušnými platnými a účinnými právnymi predpismi.
- 6.4. Ktorákoľvek Zmluvná strana má právo kedykoľvek Zmluvu vypovedať, a to písomnou výpoveďou z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu, doručenou druhej Zmluvnej strane, pričom výpovedná doba, ktorá bola dojednaná ako trojmesačná, začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku tejto Zmluvy výpoveďou má Nájomca nárok na vrátenie alikvotnej časti už zaplateného Nájomného a ceny služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 6.6. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy aj z nasledujúcich dôvodov:
- 6.6.1. ak Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa aj po uplynutí dodatočnej tridsať (30) dňovej lehoty na nápravu odo dňa doručenia výzvy užíva Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
 - 6.6.2. ak Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa aj po uplynutí dodatočnej tridsať (30) dňovej lehoty na nápravu odo dňa doručenia výzvy užíva Predmet nájmu spôsobom alebo trpí také užívanie, že Prenajímateľovi a/alebo užívateľom susediacich nebytových priestorov alebo nehnuteľností vzniká škoda alebo že Prenajímateľovi a/alebo užívateľom susediacich nebytových priestorov alebo nehnuteľností bezprostredne hrozí značná škoda, alebo sú bezprostredne ohrozené alebo poškodené oprávnené záujmy Prenajímateľa a/alebo užívateľov susediacich nebytových priestorov alebo nehnuteľností;
 - 6.6.3. ak je Nájomca v omeškaní s úhradou splatného Nájomného alebo jeho časti o viac ako tridsať (30) dní;

- 6.6.4. ak Nájomca dal Predmet nájmu do užívania (napr. podnájmu alebo výpožičky) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - 6.6.5. ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci je potrebné Predmet nájmu vypratať;
 - 6.6.6. ak Nájomca porušil svoju povinnosť získať predchádzajúci písomný súhlas alebo schválenie Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy;
 - 6.6.7. ak nájomca uskutočňuje na predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.7. Odstúpenie od zmluvy podľa bodu 6.6. tejto zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane a zmluvný vzťah sa týmto okamihom končí. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo odstupujúcej zmluvnej strany na náhradu škody, ktorá jej vznikla v súvislosti s touto zmluvou do dňa jej skončenia.
- 6.8. Nájomca je po skončení nájmu na základe tejto Zmluvy povinný Predmet nájmu do siedmich (7) dní odo dňa skončenia nájmu protokolárne odovzdať Prenajímateľovi. Úpravy a zmeny Predmetu nájmu, okrem tých, ktoré vykonal s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, je Nájomca povinný pred odovzdaním Predmetu nájmu odstrániť na vlastné náklady, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. V prípade, že tak Nájomca nevykoná, t.j. ak poruší povinnosť podľa prvej alebo druhej vety tohto bodu, je Prenajímateľ oprávnený odstrániť ich vypratáním v plnom rozsahu na náklady Nájomcu. Úpravy a zmeny vykonané Nájomcom na Predmete nájmu so súhlasom Prenajímateľa nie je Nájomca povinný pri skončení nájmu odstrániť, pokiaľ Prenajímateľ svoj súhlas nepodmienil odstránením úprav po skončení nájmu.
- 6.9. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu včas odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi po skončení nájmu, si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 50,00 Eur za každý aj začatý deň omeškania až do odovzdania predmetu nájmu. Zmluvnú pokutu sa nájomca zaväzuje zaplatiť do 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na jej zaplatenie. Zaplatením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti nahradiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške dohodnutého nájomného a ceny za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 6.10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku tejto Zmluvy pred zaplatením Nájomného a Nákladov za príslušný kalendárny štvrtrok sa Nájomca zaväzuje uhradiť alikvotnú časť Nájomného a Nákladov za príslušný kalendárny štvrtrok od 1. dňa príslušného kalendárneho štvrtroka ku dňu zániku tejto Zmluvy najneskôr do dňa skončenia /zániku tejto Zmluvy.
- 6.11. Zmluvné strany sa dohodli, že skončením tejto zmluvy nezanikajú tie jej ustanovenia, z povahy ktorých vyplýva, že majú ostať v platnosti aj po jej zániku, najmä, nie však výlučne, ustanovenia o zmluvných pokutách, náhrade škody, povinnosti nájomcu vypratať a odovzdať predmet nájmu.
- 6.12. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu a vymeniť zámok na vchodových dverách. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu. Po výmene zámku sa prenajímateľ zaväzuje umožniť nájomcovi vstup do predmetu nájmu za účelom prevzatia jeho vecí.

Článok VII.

Doručovanie

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že adresou pre doručovanie písomností je adresa zmluvných strán uvedená v Článku I. tejto zmluvy alebo iná adresa, ktorú zmluvná strana po uzavretí tejto zmluvy písomne oznámi druhej zmluvnej strane ako novú adresu na doručovanie písomností týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa doručujú písomnosti doporučené poštou na adresu podľa bodu 7.1. zmluvy, za deň doručenia sa písomnosti sa považuje deň prevzatia písomnosti

potvrdeného podpisom zmluvnej strane na doručenke. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň odopretia prevzatia doručovanej písomnosti zmluvnou stranou. Ak nemožno doručiť písomnosť na adresu podľa bodu 7.1. Zmluvy, alebo ak sa písomnosť vráti z tejto adresy ako neprevzatá v odbernej lehote, písomnosť sa považuje za doručeníu dňom vrátenia nedoručenej písomnosti odosielateľovi a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

- 7.3. V prípade doručovania písomností do elektronickej schránky sa na doručenie použije osobitný predpis.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda nasledujúci deň po dni zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 8.2. Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného, očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 8.3. Táto Zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. Na práva a povinnosti výslovne touto zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky, najmä ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovenia Občianskeho zákonníka a v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade sporu medzi Zmluvnými stranami, spor majú právomoc rozhodovať všeobecné sudy Slovenskej republiky.
- 8.4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 8.5. Táto Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, pričom dve (2) vyhotovenia sú určené pre prenajímateľa a jedno (1) vyhotovenie pre nájomcu.
- 8.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na potvrdenie toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 8.7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:
Príloha č. 1 - Kópia Uznesenia MsZ v Stupave č. 24/2024 zo dňa 15.02.2024
Príloha č. 2 – Pôdorys budovy zdravotného strediska s vyznačením predmetu nájmu

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

V Stupave, dňa

V Stupave, dňa

.....
Mesto Stupava

Mgr. Peter Novisedlák, MBA
primátor mesta