

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 1/2022

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Prenajíateľ:

Mesto Spišská Stará Ves

IČO: 00326526
Sídlo: Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves
DIČ: 2020697283
Číslo účtu: SK85 0900 0000 0004 9272 9470
Za ktorú koná: Ing. Ján Kurňava, primátor mesta
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

ALEUM s.r.o.

IČO: 44923414
Sídlo: Haligovce 210, 065 34
DIČ: 2022931185
Za ktorú koná: MUDr. Ján Niemiec
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej „prenajíateľ“ a „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

ČLÁNOK I PREDMET NÁJMU

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v Spišskej Starej Vsi , kat. úz. Spišská Stará Ves, súpisné číslo 1, postavenej na parc. č. 3077/4, na ulici Slov. nár. povstania, zapísanej na LV č. 25 vedenom Okresným úradom Kežmarok, katastrálnym odborom.
2. Prenajíateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi nebytový priestor v budove Zdravotného strediska, Slov. nár. povstania 1, 061 01 Spišská Stará Ves nachádzajúci sa (prízemí - I. nadzemnom podlaží) stavby uvedenej v bode 1 tohto článku. Celková výmera prenajímaných priestorov je **78,38 m²**. Nebytový priestor pozostáva z detskej ambulancie (výmera – 19,37 m²), prípravovňa (výmera – 18,1 m²) dennej miestnosti (výmera – 18,47 m²) a čakárne (výmera – 22,44 m²) (ďalej aj len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).

ČLÁNOK II.
ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať na **poskytovanie zdravotnej starostlivosti – ambulancia pre deti a dorast.**

ČLÁNOK III.
DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú, pričom táto doba začína plynúť od 01.01.2022.**

ČLÁNOK IV.
NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) nájomné (čl. IV bod 2. zmluvy),
 - b) úhrady spojené s nájomom (čl. IV bod 3 zmluvy),

2. Nájomné

2.1 Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje nájomné vo výške **15,00 Eur/1m², čo predstavuje celkovú sumu na rok 1175,70 Eur (slovom tisícstosedemdesiatpäť eur 70/100 eurocentov).**

2.2 Nájomné je splatné nasledovne:

- a) **Ročne a nájomca sa ju zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vždy do 14 dní od doručenia faktúry od prenajímateľa.**

3. Úhrady spojené s nájomom

3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačne** aj úhradu nákladov spojených s nájomom. Plneniami spojenými s nájomom sú dodávka tepla, elektrickej energie, vodné a stočné, upratovanie prenajatých priestorov, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu aj ďalšie služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu.

3.2 Zálohové platby za poskytované služby: náklady na tepelnú energiu, spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné.

3.3 Náklady na upratovanie, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu bude uhrádzať nájomca mesačne podľa skutočných nákladov na základe faktúry prenajímateľa.

3.4 Zálohové platby za služby budú zúčtované podľa skutočných nákladov za kalendárny rok. Prenajímateľ predloží vyúčtovanie do 31. marca nasledujúceho roka.

3.5 Prenajímateľ má právo upraviť zálohové platby (energii) v závislosti na skutočných nákladoch a pri úprave cien vstupov.

3.6 Individuálne služby presahujúce rámec tejto zmluvy, ale s predmetom nájmu súvisiace, budú realizované na základe iba písomnej dohody prenajímateľa a nájomcu.

3.7 V prípade, že nájomca produkuje odpady zaradené do kategórie nebezpečných odpadov, je povinný zabezpečiť si ich odvoz a likvidáciu individuálne uzatvorením zmluvy s odbornou organizáciou. Za dodržanie noriem platných pre nebezpečné odpady zodpovedá nájomca.

3.8 V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním nebytového priestoru v termíne splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

Článok V.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
- umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom

2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov.

4. **Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi** bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti za škodu zodpovedá nájomca .

5. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. Pri porušení tejto povinnosti za škodu zodpovedá nájomca .

6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 100,- Eur, (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.

7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

10. Nájomca nie je oprávnený vykonávať úpravy a osadzovanie technických a reklamných predmetov bez písomného súhlasu prenajímateľa. Osadzovanie predmetov a zariadení ktoré javia známky reklamy, môžu byť iba po písomnom súhlase prenajímateľa a ich využívanie bude upravené samostatným sadzobníkom mimo úhrady nákladov spojených s užívaním predmetu prenájmu.

11. Nájomca sa zaväzuje zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
12. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
13. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a príslušných priestoroch.
14. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
15. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče a bezpečnostné predmety od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na náklady nájomcu.
16. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 13 a 14 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).

ČLÁNOK VI. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
2. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájom sa skončí aj:
 - a) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 116/1990 Z. z.
 - b) zánikom predmetu nájmu
 - c) zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,

- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z..
6. Výpovedná lehota **je dvojmesačná**. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Tak pre nájomcu ako aj pre prenajímateľa.
7. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
8. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom písomného doručenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia.


ČLÁNOK VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v troch exemplároch, z toho dva sú pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení 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 tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
5. V prípade akéhokolvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná vôľnosť


oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.

7. Touto zmluvou sa ruší platnosť Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 119/2018 zo dňa 31.12.2018.

V Spišskej Starej Vsi, dňa 13.01.2022


Prenajímateľ




Nájomca

S.I.O. ①
Haligovce 210
923 414
2293 1185