

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle zákona č.116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č.278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v platnom znení, medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: SR – v správe **Národný ústav tuberkulózy, pľúcnych chorôb a hrudníkovej chirurgie Vyšné Hágy**
sídlo: 059 84 Vyšné Hágy č. 1
IČO: 00227811
DIČ: 2021212622
IČ DPH: SK 2021212622
Zastúpený: Ing. Jozef Poráč, MPH – riaditeľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu (IBAN):
BIC:
/ďalej len „prenajíateľ“, resp. „NÚTPCHaHCH“/

Nájomca:
Obchodné meno: **Anna Hanzelyová**
miesto podnikania: Uherova 2909/25, 058 01 Poprad
právna forma: fyzická osoba - podnikateľ
zastúpený: Anna Hanzelyová
IČO: 43829597
DIČ: 1074758839
Bankové spojenie:
Číslo účtu (IBAN):
BIC:
zapísaný v: Živnostenský register č. 740-22334
Okresného úradu, odbor živnostenského podnikania v Poprade
/ďalej len „nájomca“/

Článok 1

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budova NÚTPCHaHCH súpisné č.1, obec Vysoké Tatry – Vyšné Hágy, ktorá je postavená na parc. č. 1503, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o celkovej výmere 12 465 m² zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 139, k.ú. Štrbské Pleso.
2. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor

o celkovej výmere 22 m² podlahovej plochy (miestnosť č. 429), ktorý sa nachádza na 4. poschodí nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“). Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je pôdorys predmetu nájmu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok 2 Účel nájmu

Nebytový priestor tvoriaci predmet nájmu bude užívaný nájomcom po celú dobu nájmu za účelom predaja textilného tovaru, teda ide o podnikateľský nájom.

Článok 3 Doba nájmu

Zmluva o nájme nebytového priestoru sa uzatvára na dobu určitú a to na **päť rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok 4 Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Cena za nájom predmetu nájmu, t.j. 22 m² nebytového priestoru je **31,- EUR/m²/rok**, čo za celý predmet nájmu predstavuje sumu **682,- EUR/ročne bez DPH**.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytového priestoru.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi vystavovať faktúru na úhradu nájomného pravidelne štvrťročne do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka v sume 170,50 EUR. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

Článok 5 Služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za ktorú prenajímateľ bude nájomcovi poskytovať služby spojené s nájmom /elektrická energia, vykurovanie, odvoz komunálneho odpadu/ sa stanovuje na **400,- EUR/ročne** a nájomca ju bude uhrádzať pravidelne štvrťročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka v sume 100,- EUR. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
K službám spojených s nájmom sa bude účtovať DPH podľa platných právnych predpisov.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť nájomné v prípade zmien trhového nájomného počas trvania platnosti zmluvy, rovnako aj právo zvýšiť platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak dôjde k nárastu ich cien.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca ho bude na svoje náklady udržiavať v stave v akom ho prevzal.
2. Nájomca môže užívať nebytový priestor len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel podľa čl. 2 tejto zmluvy, ktorý nemôže zmeniť bez súhlasu prenajíateľa.
3. O prípadnú zmenu využitia predmetu nájmu je povinný požiadať nájomca. Po nadobudnutí právoplatnosti užívacieho povolenia je nájomca povinný požiadať prenajíateľa o úpravu čl. 2 tejto zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca majetok štátu (predmet nájmu) prenechá do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, predmetná zmluva je neplatná.
5. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ťarchu a nebezpečie náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou /bežná údržba a opravy, maľovanie miestnosti, montáž poplašných a zabezpečovacích zariadení, ich odborné prehliadky, skúšky, revízie a pod./. Pod bežnou údržbou a opravou sa rozumie výklad v zmysle Prílohy č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatého priestoru jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca.
8. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým príivodom.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
10. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumenia prenajíateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajíateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, plynu, elektriny a pod./.
11. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a zdravia zamestnancov v prenajatom priestore – v súlade s platnými právnymi normami a predpismi v oblasti BOZP. Prenajíateľ zodpovedá za to, že predmet nájmu bude v prevádzkyschopnom stave, t. j. nebude mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb. Nedostatky vzniknuté amortizáciou predmetu nájmu odstraňuje bezodkladne na vlastné náklady. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenajíateľovi prístup na kontrolu priestoru na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
12. Nájomca, jeho zamestnanci a ním poverené osoby sú povinní v prenajatom priestore dodržiavať v celom rozsahu všetky platné právne normy a predpisy v oblasti protipožiarnej ochrany.
13. Obe zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v tomto objekte pre obe strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách oboch zmluvných strán. Pritom sa vychádza zo zásady, že každá zmluvná strana v tejto oblasti zodpovedá za ním užívané priestory. Opatrenia sú prijímané tak, aby činnosť jednej zmluvnej strany negatívne

neovplyvňovala činnosť druhej strany, resp. neodôvodnene nezvyšovala riziko vzniku mimoriadnej udalosti. Pri nesplnení uvedených podmienok nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by týmto neplnením vznikla.

14. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku a tovare v prenajatom priestore, t.j. na všetkých hnutelných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa.
15. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
16. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa ods. 6 tohto článku zmluvy. Nájomca si nebude nárokovať náhradu na odsúhlasené vložené investície podľa ods. 6.
17. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom najmä podľa zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Vyhlášky MŽP SR č. 310/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov, Vyhl. MŽP SR č. 284/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a zákona č. 126/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.
18. Nedodržanie horeuvedených všeobecne záväzných právnych predpisov zo strany nájomcu bude prenajímateľ považovať za porušenie zmluvných podmienok a bude postupovať podľa čl. 7 bod 1.2 tejto zmluvy.
19. Prenajímateľ pre výkon svojej činnosti v prospech obyvateľov danej lokality zabezpečuje v okolí objektu zimnú údržbu vo vlastnej réžii.
19. V zmysle ust. § 24 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, na účely technického zhodnotenia prenajatého hmotného majetku uhradeného nájomcom prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do prenajatého nebytového priestoru v budove NÚTPCHaHCH vo Vyšných Hágoch. V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, prenajímateľ nebude žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia.

Článok 7 Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:

1.1 **dohodou** zmluvných strán v písomnej forme aj bez uvedenia dôvodu,

1.2 **odstúpením** od zmluvy pre hrubé porušenie zmluvy. Porušenie povinností, ktoré sú uvedené v čl. 6 bod 2 až 12, 15 až 18, považujú zmluvné strany za hrubé porušenie zmluvy s možnosťou okamžitého odstúpenia od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia zmluvnej strane.

1.3 **výpoveďou**:

1.3.1 **Prenajímateľ** môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času v súlade s § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.

1.3.2 **Nájomca** môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času v súlade s § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.

1.3.3 Zmluvné strany sa dohodli na trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

2. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vypratať nebytový priestor najneskôr v deň skončenia nájmu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady nájomcu, k čomu tento dáva výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy.

Článok 8

Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú nadoručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nezozvedel.
3. Ustanoveniami odsekov 1 a 2 tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami (upomienky a pod.)

Článok 9

Úroky z omeškania

1. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za poskytnuté služby v termíne splatnosti faktúr, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa ust. § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok 10

Záverečné ustanovenia a iné dojednania

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami. Na platnosť každého dodatku sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR v zmysle § 13 ods.9 zákona č.278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia

v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

5. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6 vyhotoveniach (2x pre prenajímateľa, 2x pre nájomcu, 1x pre Ministerstvo zdravotníctva SR a Ministerstvo financií Slovenskej republiky pre archívne účely obdrží 1 exemplár).

Vo Vyšných Hágoch, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Jozef Poráč, MPH
riaditeľ
NÚTPCHaHCH Vyšné Hágy

p. Anna Hanzelyová