

Zmluva č. 490/2022
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

čl. I.
Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **Mesto Šaľa**
Sídlo: Nám. Sv. Trojice 7, 927 00 Šaľa
Zastúpený: Mgr. Jozef Belický, primátor mesta
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK82 0900 0000 0051 2430 6282
BIC: GIBASKBX
IČO: 00 306 185
DIČ: 2021024049
(ďalej len „Prenajíateľ“)

- 2. Nájomca:** **ELEZI, s.r.o.**
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 104908/B
Sídlo: Roľnícka 9253/51, 831 07 Bratislava - Vajnory
IČO: 48 207 306
DIČ: 2120088707
IČ DPH: SK2120088707
Konajúci: MUDr. Mgr. Kemal Elezi, MPH, konateľ spoločnosti
(ďalej len „Nájomca“)
(Prenajíateľ a Nájomca v ďalšom texte spoločne ako „Zmluvné strany“)

čl. II.
ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti na ulici Váhová v Šali, a to sociálne zariadenie pre umelú ľadovú plochu postavenej na pozemku parc. č. 2529/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 432 m², vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa, v registri CKN pre katastrálne územie a obec Šaľa na LV č. 1 (ďalej len „nehnutelnosť“).
2. Nájomca listom zo dňa 17.06.2022 požiadal Prenajíateľa o prenájom časti nehnuteľnosti, nebytových priestorov v areáli zimného štadióna o výmere 45 m², za účelom zriadenia Mobilného odberového miesta Covid 19, testovanie PCR a antigénovými testami.
3. Prenajíateľ uzatvára Nájomnú zmluvu v zmysle § 4 ods. 2, písm. d) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa.

4. Cena nájmu je stanovená v súlade s Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali č. 3/2021 – IX. zo dňa 24.06.2021, ktorým boli prijaté Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v znení neskorších dodatkov.
5. V zmysle uvedených skutočností sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“).

čl. III. PREDMET a ÚČEL NÁJMU

1. Na základe tejto Zmluvy prenecháva Prenajímateľ do nájmu nebytové priestory v nehnuteľnosti o výmere 45 m², (ďalej len „predmet nájmu“) za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Nájomca je oprávnený užívať s predmetom nájmu aj prislúchajúce spoločné priestory a sociálne zariadenie v nehnuteľnosti (podrobne špecifikované v prílohe č. 1).
2. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že predmet nájmu je špecifikovaný dostatočne určitým spôsobom a z uvedeného dôvodu sa zaväzujú toto nerozporovať.
3. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu zaplatiť nájomné tak, ako je vymedzené v článku V. tejto Zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel zriadenia mobilného testovacieho miesta.
5. Pre prípad porušenia účelu nájmu spôsobom, že Nájomca bude predmet nájmu užívať na iný, ako dohodnutý účel sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

čl. IV. DOBA NÁJMU

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitá od **01.07.2022 – 30.06.2023**.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú Zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov.
3. Pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania Nájomcovi vyhotoví Prenajímateľ „protokol o technickom stave“ v štyroch vyhotoveniach, ktorý podpíšu obe zmluvné strany, dva (2) rovnopisy prevezme Prenajímateľ a dva (2) Nájomca. Pri ukončení nájmu Zmluvné strany vyhotovia a podpíšu „protokol o technickom stave“ najneskôr posledný deň pred ukončením doby nájmu.

čl. V. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade ceny za nájom nebytových priestorov v zmysle Prílohy č. 3 pís. f lokalita III. Pásmo k Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v znení neskorších dodatkov **23,235 EUR/ m²** (slovom: dvadsaťtri eur dvestotridsaťpäť centov t.j. pri výmere 45 m² **1 045,58 Eur/rok**).

2. Alikvótnu časť nájomného za užívanie nebytových priestorov za rok 2022 Nájomca uhradí jednorázovo v plnej výške **t.j. 527,08 Eur** a to do 5 dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy účet Prenajímateľa uvedený v čl. I. Zmluvy s použitím **variabilného symbolu 5129200016**, prípadne v hotovosti do pokladne MsÚ. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet Prenajímateľa resp. deň úhrady do pokladne.

čl. VI.

ÚHRADA NÁKLADOV ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM /režijné náklady/

1. Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu predstavujú:
 - a. náklady na vodné a stočné spolu s nákladmi na odvod zrážkovej vody vo výške **6,65 Eur /mesiac**,
 - b. náklady na elektrickú energiu vo výške **23,24 Eur/mesiac**
 - c. náklady na teplo/plyn vo výške **28,39 Eur/mesiac**
 - d. náklady spojené s upratovaním spoločných priestorov vo výške **6,64 Eur/mesiac**
2. Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje uhrádzať zálohovo v celkovej výške **64,92 Eur mesačne** najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca na účet Prenajímateľa uvedený v čl. I. Zmluvy s použitím **variabilného symbolu: 5121200001**, prípadne v hotovosti do pokladne MsÚ. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet Prenajímateľa resp. deň úhrady do pokladne.
3. Ak Nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov, má Nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného za dobu obmedzenia. Túto skutočnosť je však Nájomca povinný Prenajímateľovi preukázať.
4. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s užívaním predmetu nájmu má Prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, z dlžnej sumy za každý deň omeškania s úhradou po lehote splatnosti až do úplného zaplatenia dlžnej sumy.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravy ceny nájmu a nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu v prípade zmien platných právnych predpisov (zákon, vyhláška, nariadenie vlády, uznesenie MsZ, Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa) s účinnosťou odo dňa ich schválenia.

čl. VII.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, o ktorom sa presvedčil jednak na mieste samotnom a tiež z dokladovej dokumentácie.

2. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v bode 4. čl. III. tejto Zmluvy.
3. Nájomca je povinný :
 - a) užívať predmet nájmu len na účel a v rozsahu dohodnutom touto Zmluvou,
 - b) o predmet nájmu sa riadne starať,
 - c) uhrádzať náklady spojené s užívaním podľa čl. V. a VI. tejto Zmluvy,
 - d) umožniť vstup povereným zamestnancom Prenajímateľa do predmetu nájmu za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, alebo za účelom vykonania stavebných úprav a opráv,
 - e) bezodkladne hlásiť Prenajímateľovi potrebu havarijných opráv a opráv nad 250,- EUR, inak zodpovedá za škodu spôsobenú nesplnením tejto zmluvnej povinnosti,
 - f) udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu a na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie a dennú prevádzkovú údržbu,
 - g) pri užívaní predmetu nájmu pri výkone svojej činnosti dodržiavať všeobecne záväzné platné právne predpisy, normy, smernice a pokyny Prenajímateľa z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany pred požiarimi, hygieny práce a iných predpisov súvisiacich s výkonom svojej práce,
 - h) v prípade havárie alebo opráv v prenajatých priestoroch umožniť Prenajímateľovi prístup do miestností,
 - i) chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v predmete nájmu spôsobí vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy, resp. sa zdržiavali v predmete nájmu s jeho súhlasom.
 - j) zabezpečiť výkon drobných úprav účelového charakteru, drobných opráv súvisiacich s užívaním predmetu nájmu a revízií vyhradených technických zariadení vo svojom vlastníctve na vlastné náklady a zodpovednosť. Za drobnú úpravu alebo opravu sa pre účely tejto Zmluvy považuje úprava alebo oprava, ktorej náklady v jednotlivých prípadoch neprevyšujú sumu 250,- € za jednu položku.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vo forme písomného dodatku k Zmluve. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s modernizáciou alebo technickým zhodnotením predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa na túto zmenu, spojenú so záväzkom úhrady týchto nákladov. Nájomca však môže vykonávať stavebné úpravy aj na základe písomného súhlasu Prenajímateľa bez dohody o úhrade nákladov. Ukončenie stavebných úprav, ktoré Nájomca takto vykonal, je povinný bezodkladne písomne oznámiť Prenajímateľovi.
5. Nájomca berie na vedomie povinnosť poistenia svojho hnutel'ného majetku na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie tohto majetku.
6. Nájomca zodpovedá za nadmerné opotrebenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu/jeho časti a zaväzuje sa Prenajímateľovi nahradiť škodu vzniknutú v dôsledku nadmerného opotrebenia, poškodenia zničenia alebo straty.
7. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak sa nedohodnú inak.

8. V prípade, ak počas platnosti tejto Zmluvy dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na predmet nájmu, z ktorých bude vyplývať potreba vykonať na predmete nájmu/jeho časti také úpravy, aby predmet nájmu bol ďalej spôsobilý na dohodnuté užívanie, Zmluvné strany sa dohodnú na ďalšom trvaní Zmluvy a zmluvných podmienkach z toho vyplývajúcich.
9. Nájomca sa výslovne zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy súvisiace s predmetom nájmu, ako aj príslušné všeobecne záväzné nariadenia mesta Šaľa. V prípade porušovania všeobecne platných predpisov a všeobecne záväzných nariadení mesta Šaľa je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu, alebo iného faktického užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Takisto nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu. Takéto konanie je v rozpore so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta v platnom znení. Pre prípad porušenia povinnosti Nájomcu uvedenej v prvej vete tohto odseku sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 100,- Eur za každý čo i len začatý mesiac trvania podnájomného vzťahu a Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. Dojednaním o zmluvnej pokute uvedenej v predchádzajúcej vete, zostávajú nedotknuté nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi na náhradu škody.
11. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za ochranu pred požiarimi prenajatých priestorov a plní povinnosti na predmete nájmu v rozsahu ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších právnych predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších právnych predpisov.

čl. VIII.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na účely užívania.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom jeho veku a nemá nedostatky, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu.
3. Nespôsobilosť užívať predmet nájmu musí Nájomca namietat' ihneď pri jeho prevzatí, čím sa Zmluva ruší od jej začiatku.
 - a) Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi do užívania v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel, a v tomto stave ho udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené
 - b) zabezpečiť trvalé prevádzkovanie predmetu nájmu Nájomcovi na dojednaný účel v súlade s touto Zmluvou.
5. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) počas trvania Zmluvy vykonať stavebné úpravy alebo iné závažné zmeny (technické, technologické) predmetu nájmu po predchádzajúcom písomnom oznámení Nájomcovi - mesiac pred začatím prác,

- b) vstupovať do predmetu nájmu v prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverenou osobou, za účelom kontroly ich užívania Nájomcom v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy,
 - c) vstupovať do predmetu nájmu v neprítomnosti Nájomcu aj bez jeho súhlasu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do týchto priestorov; o takomto vstupe a jeho príčinách Prenajímateľ bezodkladne informuje Nájomcu.
6. Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca umiestnil svoj názov s adresou na fasádu nehnuteľnosti pri hlavnom vstupe do predmetu nájmu.
 7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody Nájomcu spôsobené krádežou, ani inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.
 8. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto Zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu predmetu nájmu Nájomcom.
 9. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.
 10. Prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady odstránenie havarijného stavu.

čl. IX.

SKONČENIE NÁJOMNÉHO VZŤAHU

1. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade nedodržania podmienok v čl. III. bod. 5, čl. VII. ods. 9, ako aj z dôvodu nedodržania zmluvne dohodnutých podmienok.
2. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah založený touto Zmluvou skončiť kedykoľvek dohodou Zmluvných strán uzavretou v písomnej forme.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu okrem dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Nájomca môže ukončiť Zmluvu písomnou odôvodnenou výpoveďou v zmysle § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov platnom znení.
4. Písomné odstúpenie od Zmluvy musí byť doručené druhej zmluvnej strane na poslednú známu adresu. Nájom sa ruší od momentu doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. Pre prípad skončenia nájomného vzťahu Nájomca výslovne akceptuje oprávnenie Prenajímateľa na vypratanie predmetu nájmu najneskôr nasledujúci deň po skončení nájmu.
6. Plnenia, ktoré si Zmluvné strany poskytli do dňa zániku Zmluvy si Zmluvné strany nevracajú, sú však povinné si vyrovnáť vzájomné pohľadávky a záväzky z toho vyplývajúce, a to najneskôr do 30 dní odo dňa zániku Zmluvy.
7. Písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi účastníkmi, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy sa účastníci zaväzujú doručovať poštou vo forme doporučenej listovej zásielky. Poštou doručuje zmluvná strana - odosielateľ písomnosti druhej zmluvnej strane - adresátovi na adresu jeho sídla uvedeného v čl. I. tejto Zmluvy, resp. adresu písomne oznámenú zmluvnou stranou ako korešpondenčnú adresu. Ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, povinnosť odosielateľa je splnená v deň, keď ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú zásielku a to bez ohľadu na dôvod, pre ktorý sa ju nepodarilo doručiť.

8. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na oprávnení doručovať písomnosti týkajúce sa záväzku medzi Zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy i prostredníctvom e – mailu. Písomnosť doručenú e – mailu treba doplniť najneskôr do troch dní predložením originálu spôsobom podľa predchádzajúceho odseku tohto článku.

čl. X.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení (zákon o slobode informácií). Zmluvné strany súhlasia so zverejnením celej Zmluvy.
2. Ak nie je v Zmluve uvedené inak, riadia sa nájomné vzťahy účastníkov zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom a slovenským právnym poriadkom.
3. K zmene dohodnutých ustanovení tejto Zmluvy môže dôjsť len po vzájomnej dohode Zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami alebo osobou oprávnenou k tomuto úkonu.
4. Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa ich identifikačných údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Takéto zmeny sa nebudú považovať za zmeny vyžadujúce si uzavretie dodatku k tejto Zmluve.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto Zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
6. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
7. Táto Zmluva je vypracovaná v troch (3) vyhotoveniach, z ktorých Nájomca prevezme jedno (1) vyhotovenie a Prenajímateľ prevezme dve (2) vyhotovenia.
8. Nájomca podpisom tejto Zmluvy poskytuje súhlas Prenajímateľovi na spracovanie svojich identifikačných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach Zmluvy, čo je nevyhnutné pre riadnu identifikáciu Nájomcu na účely plnenia tejto Zmluvy, a to počas trvania tejto Zmluvy, najneskôr však do lehoty vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto Zmluvy a uplynutím archivačnej doby. Po uvedenom období budú tieto údaje z informačných systémov Prenajímateľa zlikvidované. Nájomca môže odvolať kedykoľvek svoj udelený súhlas po ukončení platnosti Zmluvy a vyrovnaní všetkých záväzkov.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom, porozumeli mu, vyhlasujú, že obsahuje určitý, jasný a zrozumiteľný prejav ich vôle a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave,.....2022

V Šali 2022

Za nájomcu:

Za Prenajímateľa:

.....
MUDr. Mgr. Kemal Elezi, MHP
konateľ
spoločnosti ELEZI, s.r.o.

.....
Mgr. Jozef Belický
primátor mesta Šaľa