

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa ust. § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Názov:	Obec Seňa
So sídlom:	Seňa 200, 044 58 Seňa, SR
Konajúca:	Ing. Marcela Gallová, starostka obce
IČO:	00324698
DIČ:	2021244995
Bankové spojenie:	Prima Banka
IBAN:	SK93 5600 0000 0004 0246 8001

(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca:

Názov:	BE-SOFT a.s.
So sídlom:	Krakovská 2398/23
Konajúca:	PhDr. Juliana Hennelová, predseda predstavenstva
IČO:	36191337
DIČ:	2020045863
IČ DPH:	SK2020045863
Bankové spojenie:	Tatra banka
IBAN:	SK80 1100 0000 0026 2171 6713
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Košice I., odd. Sa, vl.č. 1073/V

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

Čl. II. Predmet nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby nachádzajúcej sa v katastrálnom území Seňa, zapísanej na liste vlastníctva č. 820 ako dom – budova/Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti (ďalej len „CIZS“) so súpisným číslom 341 postavenej na pozemku – parcela KN-C č. 292 zameranom podľa geometrického plánu č. 46/2021 zo dňa 12.07.2021, vypracovaného na zameranie stavby úradne overeného Okresným úradom Košice-okolie, katastrálnym odborom dňa 19.07.2021 pod č. G1-949/2021 o celkovej ploche 675 m². V rámci danej stavby sú umiestnené nebytové priestory, ktoré slúžia ako ambulancie pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti.
- 2.2. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva do užívania nájomcovi za odplatu časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbe CIZS, trakt „B“: miestnosť č. 7, ktorá pozostáva z celkovej výmery 69,60 m², pričom pacienti a klienti ako aj samotný budúci nájomca budú oprávnení využívať aj spoločné priestory v budove „B“ – chodba a toalety. Okrem uvedených priestorov sa nájomca podieľa aj na energiách ekonomatu, technickej miestnosti a zádveria, ktoré slúžia na zabezpečenie chodu CIZS. Spolu s nebytovými priestormi sa budúcemu nájomcovi prenecháva do užívania aj vybavenie a zariadenie a to podľa prílohy č.1 (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2.3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom pre dohodnuté užívanie, s čím nájomca výslovne súhlasí.

- 2.4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu odovzdá po skončení nájmu späť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, opotrebené úmerne dobe užívania a celkovému veku.

Čl. III. Účel nájmu

- 3.1. Predmet nájmu prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania výlučne za účelom zriadenia a prevádzkovania všeobecnej ambulancie pre dospelých a ambulancie pracovnej zdravotnej služby. Nájomca nebude oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa meniť, resp. rozširovať účel nájmu.
- 3.2. Nájomca je povinný si zaobstarať všetky potrebné povolenia, súhlasy, vyjadrenia, rozhodnutia orgánov verejnej moci, fyzických a právnických osôb, ktoré sú potrebné podľa platných právnych predpisov na užívanie predmetu nájmu na účel uvedený v bode 3.1. tohto článku zmluvy.

Čl. IV. Nájomné a spôsob jeho úhrady

- 4.1 Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomné počas účinnosti tejto zmluvy bude predstavovať sumu **174 EUR / mesačne**. (69,60 m² x 2,50 € = 174 €).
- 4.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t. j. náklady na spotrebu elektrickej energie, vykurovanie, ohrev TUV, vodné a stočné bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa preddavkom prenajímateľovi vo výške **100 EUR / mesačne**. Vyúčtovanie skutočnej spotreby bude vykonané jedenkrát ročne do 20 dní po obdržaní dodávateľských faktúr a v cenách z nich vyplývajúcich. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok do 30 dní odo dňa vyúčtovania. Prenajímateľ sa zaväzuje preplatok uhradiť do 30 dní, ak nájomca zaplatil všetky mesačné platby za rok, za ktorý sa vyúčtovanie spracovalo. Platba za komunálny odpad bude účtovaná podľa aktuálne platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Seňa na príslušný kalendárny rok **samostatným platobným výmerom**.
- 4.3 Okrem úhrad za služby podľa bodu 4.2 tejto zmluvy, bude nájomca uhrádzať aj poplatok za upratovacie služby nájomných a spoločných priestorov, vrátane čistiacich prostriedkov, hygienický materiál na toalety pre personál a pacientov, služby internetu a celkovú údržbu budovy ako aj areálu CIZS paušálne v sume **90 EUR / mesačne** na účet prenajímateľa.
- 4.4 Nájomca bude oprávnený užívať zdravotnícke prístroje za nájomné vo výške **150 EUR / mesačne**. Predmetom prenájmu bude EKG prístroj, vyšetrovací stôl so zdvíhacím podhlavníkom, svietidlo vyšetrovacie, prístroj na vyšetrovanie zraku, spirometer, germicídny žiarič, neurodiagnostický EEG prístroj.
- 4.5 V nájomnom podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté žiadne ďalšie poplatky, úhrady, resp. iné platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu zo strany nájomcu. Ak prenajímateľovi vznikne povinnosť uhradiť akýkoľvek poplatok, úhradu alebo inú platbu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom, nájomca sa zaväzuje refundovať prenajímateľovi na základe jeho výzvy takýto poplatok, úhradu, resp. inú platbu v lehote 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.
- 4.6 Celková výška platieb pozostávajúca z nájomného a úhrad spojených s nájomom:

Rozpis platieb	Výška platieb za 1 mesiac
Nájomné	174 €
Náklady na energie (elektrická energia, vykurovanie, vodné, stočné, ohrev TUV)	100 €
Iné poplatky (upratovacie služby, čistiace prostriedky, hygienický materiál, služby internetu, údržba budovy)	90 €
Prenájom zdravotníckej techniky (podľa bodu 4.4.)	150 €
Zariadenie a vybavenie ambulancie (kartotečná skriňa, chladnička, lekársky stôl, lieková skrinka, kancelárske kreslá, stoličky, vešiak, nástrojový stolík, odpadkový kôš)	30 €

- 4.7 Nájomné a úhrady spojené s nájomom podľa bodu 4.6 tohto článku zmluvy sú splatné **k 15. dňu v mesiaci**.
- 4.8 V prípade, že splatnosť pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň splatnosti považovať najbližší nasledujúci pracovný deň. Za zaplatenie sa považuje pripísanie čiastky v prospech účtu prenajímateľa.
- 4.9 Ak sa nájom začne alebo skončí v priebehu kalendárneho mesiaca, prenajímateľ bude mať nárok na pomernú časť nájomného a úhrad, ktorá bude zodpovedať skutočnej dĺžke trvania nájmu počas daného kalendárneho mesiaca. V takomto prípade nájomca uhradí nájomné a úhrady za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 10 dní od vzniku nájomného pomeru, resp. najneskôr do 10 dní od zániku nájomného pomeru, pokiaľ nájomné a úhrady už neuhradil podľa bodu 4.7 tohto článku zmluvy. V tej istej lehote prenajímateľ vráti nájomcovi preplatok na už poskytnutom nájomnom.
- 4.10 V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,04% z dlžnej sumy za každý deň omeškania po lehote splatnosti.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1. Nájomca je oprávnený na základe súhlasu príslušnej obce a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť na svoje náklady na budove na vhodnom mieste svoje firemné označenie, vrátane loga firmy, prípadne označenia jeho prevádzkarne v súlade so zákonom o živnostenskom podnikaní.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu ako riadny hospodár.
- 5.3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, k účelu uvedenému v tejto zmluve, dodržiavať všeobecne platné právne predpisy, najmä protipožiarne, hygienické a ekologické, chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením alebo stratou, ako aj uplatniť všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatnenia práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi verejnej moci.
- 5.4. Za zničenie, krádež a za akékoľvek znehodnotenie vecí z majetku nájomcu, nachádzajúcich sa v predmete nájmu, prenajímateľ nezodpovedá.
- 5.5. Nájomca zodpovedá tiež za škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu okrem škody spôsobenej bežným opotrebovaním, alebo konaním a zanedbaním zo strany prenajímateľa.
- 5.6. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať na predmete nájmu bežné opravy a údržbu, a to tak, aby predmet nájmu bol počas celej doby nájmu, ako aj po jej skončení spôsobilý na dohodnuté užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ako aj aby sa jeho hodnota nezmenšovala. V prípade potreby vykonanie opráv nad rámec bežných opráv a údržby, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi písomne potrebu takýchto opráv a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.7. Nájomca je oprávnený na svoje náklady vykonať drobné úpravy na predmete nájmu. Úpravami nesmie znížiť hodnotu prenajatého priestoru. O zamýšľaných úpravách musí nájomca prenajímateľa písomne vopred včas informovať. Po skončení nájmu nemá nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu takto vynaložených nákladov. Prenajímateľ má právo po skončení nájmu požadovať od nájomcu odstránenie týchto úprav na náklady nájomcu, ak by neboli v budúcnosti využiteľné.
- 5.8. Zmeny stavby, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akejkoľvek úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter predmetu nájmu, môže nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom a po kladných stanoviskách (stavebné povolenia, ohlásenie stavby) vecne a miestne príslušných orgánov verejnej správy.
- 5.9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akékoľvek škody, ktoré vzniknú realizáciou prác podľa bodu 5.6. až 5.8. tohto článku zmluvy bez ohľadu na skutočnosť, či túto škodu zaviniť nájomca alebo jeho dodávateľa, ktorí vykonávali tieto práce na základe osobitnej dohody s nájomcom.
- 5.10. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom zmluvy. V predmete nájmu bude nájomca dodržiavať platné predpisy na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (ďalej len „BOZP a PO“). Z hľadiska BOZP a PO nájomca

zodpovedá za bezpečnú a hygienicky nezávadnú prevádzku a požiarnu bezpečnosť a toto realizuje na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov vrátane predpisov BOZP a PO, v predmete nájmu. Zároveň nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť v predmete nájmu všetky nedostatky v oblasti BOZP a PO.

- 5.11 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu a na verejnom priestranstve patriacom k predmetu nájmu v súlade so všeobecne záväzným nariadením príslušnej obce.
- 5.12 Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania BOZP a PO a ostatných právnych predpisov nájomcom, ako aj dodržiavania jeho ďalších povinností a podmienok nájmu v zmysle tejto zmluvy.
- 5.13 Nájomca nie je oprávnený dať do podnájmu predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na akúkoľvek inú tretiu osobu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi predmet nájmu a umožniť mu užívať predmet nájmu.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný zaisťovať vykonanie nutných opráv, údržby a stavebných úprav nad rámec bežných opráv a údržby v predmete nájmu, zaisťovať riadnu údržbu (opravy budovy a predmetu nájmu) a odstraňovať škody na nich vzniknuté. S výnimkou naliehavých prípadov prenajímateľ oznámi nájomcovi vykonávanie takých opráv, údržby a stavebných úprav vopred a zabezpečí maximálne zníženie ich negatívnych vplyvov. Ak nezaistí prenajímateľ nutnú údržbu alebo opravu, je nájomca oprávnený zaistiť si údržbu alebo opravu na náklady a riziko prenajímateľa.
- 6.3 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom, obchodným partnerom, zákazníkom užívať priestor slúžiaci k sprístupneniu predmetu nájmu a vstupovať do predmetu nájmu 24 hodín denne, sedem dní v týždni. Týmto však nie je dotknutá regulácia otváracích hodín na území príslušnej obce.
- 6.4 Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi na jeho náklady vybaviť predmet nájmu vhodným nábytkom, vybavením a zariadením.
- 6.5 Prenajímateľ je oprávnený, po predchádzajúcom oznámení a v primeranej dobe, presvedčiť sa o stave predmetu nájmu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu.
- 6.6 V prípade hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie majetku, zdravia alebo životov ľudí - ďalej len „núdzový prípad“) je prenajímateľ oprávnený vstúpiť kedykoľvek do priestorov nájomcu aj za jeho neprítomnosti.
- 6.7 Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie na to, aby nájomca nebol obmedzovaný v užívaní predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy zo strany iných osôb.

Čl. VII.

Trvanie a skončenie nájmu

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 7.2 Nájomný pomer môže ktorákoľvek zo zmluvných strán ukončiť výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po dni doručenia výpovede druhej strany.
- 7.3 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
 - 7.3.1. nájomca užíva predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na iný účel, ako je uvedený v článku III tejto zmluvy;
 - 7.3.2. nájomca je v omeškaní so zaplatením nájomného minimálne 30 dní po uplynutí lehoty splatnosti v zmysle článku IV tejto zmluvy;
 - 7.3.3. ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - 7.3.4. začne sa konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie v súvislosti s majetkom nájomcu;

- 7.3.5. nájomca poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z nájomného pomeru založeného touto zmluvou, pričom nevykoná nápravu na základe písomnej výzvy prenajímateľa v dodatočnej primeranej lehote, ktorá je 10 dní.
- 7.4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
- 7.4.1. prenajímateľ v rozpore s touto zmluvou bráni alebo neumožňuje užívanie predmetu nájmu po dobu aspoň jeden mesiac;
- 7.4.2. na prenajímateľa bude zavedená nútená správa;
- 7.4.3. ak bol predmet nájmu odovzdaný nájomcovi v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy;
- 7.4.4. ak si tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobí potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné;
- 7.4.6. prenajímateľ poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z článku VI tejto zmluvy, pričom nevykoná nápravu na základe písomnej výzvy nájomcu v dodatočnej primeranej lehote, ktorá je 10 dní.
- 7.5. Odstúpením od zmluvy podľa bodu 7.3. a 7.4. tohto článku zmluvy nájomný pomer zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy do dispozičnej sféry druhej zmluvnej strane.
- 7.6. Nájomca je povinný uvoľniť a vypratať prenajatý predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, najneskôr však do 3 dní po jeho skončení. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu obojstranne podpísaný protokol.
- 7.7. Ak nájomca nevyprace predmet nájmu v súlade s bodom 7.6. tohto článku zmluvy, podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenajímateľa:
- 7.7.1. vstúpiť do priestorov predmetu nájmu,
- 7.7.2. za prítomnosti inej nezúčastnenej osoby vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v týchto priestoroch, a na náklad nájomcu ich uskladniť podľa svojej voľby,
- 7.7.3. vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.
- 7.8. V prípade neuvoľnenia a nevypratania predmetu nájmu nájomcom v stanovenej lehote prenajímateľ môže požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,-EUR za každý deň omeškania s plnením tejto povinnosti. Dojednaním tejto zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody spôsobenej porušením tejto povinnosti.

ČI. VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 23.06.2022 za predpokladu, že bola predtým zverejnená v zmysle ust. § 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. Inak nadobudne účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení.
- 8.2 Zmluvné strany sa v súlade s bodom 3.3 článku II ZoBZ dohodli, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu od 01.07.2022 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
- 8.3 Akékoľvek zmeny alebo doplnky obsahu tejto zmluvy musia byť urobené formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Po obojstrannom potvrdení sa stanú súčasťou tejto zmluvy.
- 8.4 Uzavretie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Seňa č. 233/IV/2022 zo dňa 21.06.2022.
- 8.5 Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude alebo sa stane neplatným, nezákonným alebo nevykonateľným, potom zvyšné ustanovenia zostávajú platné a vykonateľné. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné, nezákonné alebo nevykonateľné ustanovenie sa bude považovať za nahradené platným, zákonným a vykonateľným ustanovením s rovnakým alebo aspoň podobným účelom.
- 8.6 Právne vzťahy založené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a inými aplikovateľnými právnymi predpismi.

- 8.7 Obidve zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že ju uzavreli po vzájomnom prejednaní podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy svojimi podpismi.
- 8.8 Táto zmluva bola vypracovaná v piatich vyhotoveniach, v dvoch vyhotoveniach pre prenajímateľa a troch pre nájomcu.

V Seni, dňa 22.06.2022

V HOŠPIRACU, dňa 28.06.2022

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :



Ing. Marcela Gallova
starostka obce



PhDr. Juliana Hannelová
výkonný riaditeľ



BE - SOFT ①
AKCIOVÁ SPOLOČNOSŤ
KRAKOVSKÁ 23, 040 11 Košice
IČO: 36191237, IČ DPH: SK2020045863