

**ZMLUVA O NÁJME
NEBYTOVÉHO PRIESTORU**
uzatvorená v súlade so Zák. č. 116/1990 Z.z.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

č. 172 – MsÚ / 2022

I.

Zmluvné strany

- 1.1 Prenajímateľ : Mesto Vysoké Tatry
So sídlom: Starý Smokovec 18001, 062 01 Vysoké Tatry
Zastúpené: Ing. Ján Mokoš, primátor
IČO: 00 326 585
Bankové spojenie: SLPS a.s. Poprad
IBAN: SK96 0900 0000 0051 6639 4524
SWIFT/BIC: GIBASKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)
- 1.2 Nájomca : Tatry Development s.r.o.
So sídlom: Tatranská Lomnica 14133, 059 60 Vysoké Tatry
Zastúpená: Viliam Dubiel, konateľ
IČO: 36481556
Okresný súd Prešov, odd. Sro, vložka 13701/P
(ďalej len „nájomca“ a spolu s nájomcom aj zmluvné strany)

II.

Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti: Obvodné zdravotné stredisko, Štrbské Pleso s.č. 10, postavené na pozemku registra C-KN parc. č. 2674/2 k.ú. Štrba, časť Štrbské Pleso.
- 2.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa na II. nadzemnom podlaží v objekte uvedenom v čl. II. bod 2.1 o výmere:
- miestnosť č. 1 ambulancia – 26,65 m², miestnosť č. 2 RTG – 9,18 m², miestnosť č. 3 sklad – 6,30 m², miestnosť č. 4 kancelária – 15,40 m², miestnosť č. 5 umyvárka – 7,32 m², miestnosť č. 6 – chodba – 5 m², miestnosť č. 7 podkrovia – 13,26 m², miestnosť č. 8 čakáreň – 23,56 m², miestnosť č. 9 chodba – 15 m², sociálne zariadenie – 17,10 m².
- 2.3 Nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza, t.j. ako stojí a leží o čom bude písaný záznam.

III.

Účel nájmu

Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom:

- **ubytovacie služby**
- **ubytovanie zamestnancov**
- **kancelária, sklad**
- **organizovanie akcií ako školenia, prezentácie, súťaže a pod.**
- **poskytovanie služieb návštevníkom**

IV. Doba trvania nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na prenájme nebytových priestoroch, uvedených v čl. II. na dobu neurčitú ..

V. Cena za nájom

- 5.1 Nájmné je určené v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Vysoké Tatry schválenými Mestským zastupiteľstvom vo Vysokých Tatrách a dohodou zmluvných strán.
- 5.2 Ročná výška nájmného predstavuje : 138,77 m² x 45,00 Eur t.j. **6 244,65 Eur** (Slovom:šesťtisícdvestoštyridsaťštyriEuršesdesiatpäťCentov)
- 5.3 Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájmného o percentuálnu mieru ročnej inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom má dôjsť k zvýšeniu nájmného. Takáto úprava výšky nájmného bude prenajímateľom vykonaná písomným oznámením nájomcovi, ktorá nadobúda platnosť a účinnosť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomného oznámenia nájomcovi, pokiaľ nebude uvedený neskorší dátum platnosti a účinnosti novej výšky nájmného určenej so zohľadnením ročnej inflácie podľa tejto zmluvy.
- 5.4 Zvýšená výška nájmného na základe doručeného oznámenia prenajímateľa za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájmného pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe, ak bude prenajímateľom uplatnený. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájmného za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania tejto zmluvy.
- 5.5 Prenajímateľ má právo a nájomca je povinný uzatvoriť dodatok k zmluve, prípadne novú zmluvu v prípade schválenia nového predpisu o oceňovaní nehnuteľností alebo ak bude novelizáciou Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta schválená iná minimálna cena za nájom.
- 5.6 Pre zabezpečenia splácania nájmného v prípade platobnej neschopnosti nájomcu je nájomca pri podpise zmluvy povinný uhradiť prenajímateľovi na účet č. SK77 7500 0000 0040 0888 9447 zálohu vo výške trojmesačného nájmného, t.j. 1 561,16 Eur V prípade, že záloha nebude použitá /na účel úhrady nájmného/, po skončení doby nájmu bude nájomcovi vrátená.
- 5.7 Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkové náklady, vodné a stočné, elektrická energia, bude nájomca uhrádzať formou zálohových platieb vo výške predpokladaných ročných nákladov na prenajatý priestor, a to na základe samostatne uzatvorenej zmluvy s Tatry Teplo, s.r.o. na jeho účet.
- 5.8 Ďalšie prevádzkové náklady, napr. odvoz komunálneho odpadu hradí nájomca na základe ním uzatvorených zmlúv o dodávke týchto služieb.

VI. Splatnosť nájmného

- 6.1 Nájmné je splatné štvrtročne, do posledného dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka vo výške ¼ dohodnutého nájmného: **1 561,16 Eur / štvrtročne**
Variabilný symbol pre platby za nájmné bude každoročne upravený podľa priloženej inštrukcie.

- 6.2 Nájomca poukáže platbu nájomného na účet prenajímateľa. Povinnosť zaplatiť nájomné je splnená pripísaním poukázanej sumy na účet prenajímateľa.
- 6.3 V prípade nedodržania doby splatnosti má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,02 % za každý omeškaný deň.

VII.

Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom je možné ukončiť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, písomnou formou.
- 7.2 Prenajímateľ a nájomca môžu ukončiť zmluvu výpoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 7.3 V deň ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené priestory v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu. O odovzdaní sa spíše záznam.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave, v ktorom stojí a leží, pričom nájomcovi je predmet nájmu dobre známy.
- 8.2 Prenajímateľ alebo ním určení splnomocnení zamestnanci majú právo vstupovať za prítomnosti nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu a zisťovania ich technického stavu.
- 8.3 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
- 8.4 Nájomca nesmie dať predmet nájmu, ani jeho časť do podnájmu ďalšej osobe bez súhlasu mestského zastupiteľstva.
- 8.5 Obe zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, kedy ku zmene došlo, písomne oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa zmeny právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
- 8.6 Nájomca je povinný zabezpečovať v plnom rozsahu vo vzťahu k účelu nájmu a predmetu nájmu plnenie povinností, vyplývajúcich z dodržiavania zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatných súvisiacich predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov vrátane starostlivosti o požiarno-technické zariadenia, elektrickú inštaláciu ako aj predpisov o ochrane životného prostredia. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady revíziu vyhradených technických zariadení v zmysle platných predpisov v priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy podľa Čl. II., bod 2.2. Kópie o vykonaných prehliadkach a skúškach je povinný odovzdať prenajímateľovi.
- 8.7 Počas doby trvania nájmu nájomca môže vynakladať investície a vykonávať stavebné úpravy a opravy na premete nájmu len po písomnom súhlase prenajímateľa, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vysoké Tatry v platnom znení.
- 8.8 Pred začatím takto schválených a odsúhlasených prác je nájomca povinný predložiť žiadosť, projekt, rozpočet prác a súhlas prenajímateľa, podľa rozsahu prác aj súhlas

- príslušného stavebného úradu. Po ukončení prác nájomca predloží faktúry a súpis vykonaných prác. Prenajímateľ práce prevezme o čom vyhotoví písomný záznam.
- 8.9 Prenajímateľ môže rozhodnúť po predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva, že vynaložené investície, ktoré zhodnotia stavebnú podstatu predmetu nájmu budú z nájmu odpočítané.
 - 8.10 O zápočte investícií bude vyhotovený dodatok k nájomnej zmluve.
 - 8.11 Nájomca nemá nárok na náhradu vynaložených investícií do predmetu nájmu, ktoré prenajímateľom neboli odpočítané.
 - 8.12 Nájomca je povinný podieľať sa na nákladoch za spotrebu energií za užívanie spoločných priestorov podľa podielu prenajatej plochy k ploche spoločných priestorov.
 - 8.13 Nájomca je povinný podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov.
 - 8.14 Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať sám, na vlastné náklady.
 - 8.15 Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody, alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečiť náhradné kapacity.
 - 8.16 Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Nájomca je povinný požiadať prenajímateľa o písomný súhlas s priložením návrhu reklamy.
 - 8.17 Reklamné plochy budú riešené žiadosťou o povolenie reklamy na príslušnom stavebnom úrade.

IX. Doručovanie

Akékoľvek doručovanie podľa Zmluvy nadobúda účinnosť po tom, ako nastane najskoršia z nasledujúcich udalostí:

- prevzatie zásielky adresátom,
- odmietnutie prevzatia zásielky adresátom alebo odmietnutie adresáta vystaviť potvrdenie o odmietnutí prevzatia osobne doručovanej zásielky, alebo
- dňom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu neprevzatia adresátom.

X. Poistenie predmetu nájmu

- 10.1 Poistenie objektu, kde sa predmet nájmu nachádza pre prípad poškodenia alebo zničenia veci živelnou udalosťou je zabezpečené v rozsahu poistnej zmluvy dojednanej správcom objektu.
- 10.2 Poistenie vecí a majetku pre prípad odcudzenia alebo poškodenia, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady uzavretím samostatného poistenia.

XI.
Záverečné ustanovenia

- 11.1 Táto Zmluva je platná dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda deň nasledujúci po dni jej zverejnenia.
- 11.2 Táto Zmluva bola uzatvorená na základe Obchodnej verejnej súťaže č. 184/2022 zverejnenej dňa 11.07.2022 a schválená Mestským zastupiteľstvom vo Vysokých Tatrách Uznesením č. 113/2022 zo dňa 08.09.2022.
- 11.3 Pre vzťahy neupravené touto Zmluvou platia ustanovenia Zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o nájme a podnájme nebytových priestorov a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme.
- 11.4 Zmeny a dodatky k tejto Zmluve možno uskutočniť len písomne, so súhlasom oboch zmluvných strán, písomne, formou číslovaných dodatkov, po predchádzajúcom schválení mestským zastupiteľstvom.
- 11.5 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo Zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.
- 11.6 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po 2 vyhotoveniach.
- 11.7 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, rozumejú jej a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Starom Smokovci

.....
prenajímateľ

.....
nájomca