

71/15/2023/VP

Nájomná zmluva

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
/ďalej len „Zmluva“)

medzi:

I Zmluvné strany

**A:
Prenajíateľ:**

Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.

Sídlo: Komenského 50, 042 48 Košice

IČO: 36 570 460

konajúca prostredníctvom: Ing. Stanislav Prcúch,

Ing. Jana Bernátová,

bankové spojenie:

číslo účtu:

DIČ 2020063518

IČ DPH SK 2020063518

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Odd: Sa, vložka
/ ďalej len „**Prenajíateľ**“/

a

**B:
Nájomca:**

MIASTOM, s.r.o.

Sídlo: Strojárska 524, 069 01 Snina

IČO: 47 878 193

konajúca prostredníctvom: MDDr. Mária Salajová,

bankové spojenie:

číslo účtu:

DIČ

IČ DPH

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, Odd: Sro, vložka
č.30837/P

/ ďalej len „**Nájomca**“/

alebo /ďalej spolu len „**Zmluvné strany**“/

II Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v katastrálnom území Snina, obec Snina, okres Snina, súpisné číslo 2062, postavenej na parcele č. KNC 272/2, na ulici Hviezdoslavova, zapísanej na LV č. 90 vedenom Okresným úradom Snina, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi na užívanie časť nehnuteľnosti – nebytový priestor nachádzajúci sa v administratívnej budove špecifikovanej v bode 1 tohto článku Zmluvy. Celková výmera prenajímaných priestorov je 43,5 m². Nebytový priestor pozostáva z nasledovných miestností: kancelárska miestnosť č. 30 (výmera podlahovej plochy 24,9 m²), kancelárska miestnosť č.31(výmera podlahovej plochy 18,6 m²) /ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „Nebytové priestory“/.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenajať nebytové priestory nájomcovi a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

III Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytový priestor užívať na výkon podnikateľskej činnosti – prevádzkovanie zubnej ambulancie.

IV Nájomné a Náklady spojené s užívaním nebytových priestorov

Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje platiť:

- a) Nájomné (čl. IV bod 1 Zmluvy)
- b) Náklady spojené s užívaním nebytových priestorov (čl. IV bod 2 zmluvy)

1. Nájomné:

- 1.1 Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu 1 724,78 EUR (slovom: jedentisíc sedemstodvadsaťštyri eur a sedemdesiatosem eurocentov) ročne bez DPH. Mesačná výška nájomného je 1/12 ročnej úhrady t.j. 143,73 EUR (slovom: jeden stoštyridsaťtri eur a sedemdesiattri eurocentov) bez DPH. DPH bude fakturované podľa platných právnych predpisov.

- 1.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie Predmetu nájmu za obdobie od 01.02.2023 do 01.04.2023 je vo výške 1 Euro mesačne bez DPH (slovom: jedno euro), a to z dôvodu, že Nájomca počas tohto obdobia vykoná rekonštrukciu Predmetu nájmu na vlastné náklady a Predmet nájmu počas tohto obdobia nebude slúžiť na výkon dohodnutej podnikateľskej činnosti Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený požadovať vzájomné písomné odsúhlasenie rozsahu prác pred ich začatím, na tento právny úkon Prenajímateľ splnomocňuje závod Humenné.
- 1.3 Prvé bežné nájomné v dohodnutej výške podľa bodu 1.1 tohto článku je Nájomca povinný zaplatiť od 01.04.2023.
2. Náklady spojené s užívaním nebytových priestorov:
- 2.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré predstavujú vodné, stočné, dodávka tepla a dodávku elektrickej energie (ďalej len „náklady spojené s nájmom“) a to vo forme zálohových platieb vo výške 36,85 EUR mesačne (slovom: tridsaťšesť eur a osemdesiatpäť eurocentov) bez DPH. DPH bude fakturované podľa platných právnych predpisov.
- 2.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť náklady spojené s nájmom v prípade zvýšenia cien zabezpečovaných služieb zo strany priamych dodávateľov, resp. poskytovateľov služieb. Prenajímateľ v rozsahu zodpovedajúcom tomuto zvýšeniu, upraví výšku nákladov spojených s nájmom. Toto oprávnenie Prenajímateľa vyplýva z tejto Zmluvy, nepodlieha súhlasu Nájomcu ani dodatku k tejto Zmluve a bude Nájomcovi oznamované listom.
- 2.3. Rozdiel medzi zálohovými platbami podľa bodu 2.1. za náklady spojené s užívaním nebytových priestorov a skutočnou výškou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vyúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi prostredníctvom zúčtovacej faktúry v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre.
- 2.4. Náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu je Nájomca povinný si zabezpečiť na vlastné náklady prostredníctvom subjektu poskytujúceho tieto služby a prihlásením sa na Magistráte mesta. Dodržiavať predpísané pravidlá stanovené Mestom a prenajímateľom s manipuláciou odpadu.
3. Nájomné a náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré je Nájomca podľa tejto Zmluvy povinný uhrádzať a považujú sa za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Platby podľa bodu 3 tohto článku Zmluvy sú splatné v lehote určenej vo faktúre, ktorú vystaví prenajímateľ do 14 dní po uplynutí fakturačného obdobia. Posledný deň fakturačného obdobia, na ktoré sa platba za nájomné vzťahuje, sa považuje za deň dodania služby. Za prvé fakturačné obdobie prenajímateľ vystaví faktúru do 14 dní po uplynutí tohto fakturačného obdobia. Pri skončení nájmu prenajímateľ vyhotoví faktúru do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.
5. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote určenej v čl. IV tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,03% z nájomného za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne raz ročne upraviť výšku nájomného podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude

realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR, spätne vždy k 01.01. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 01.01., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne stanovenie výšky nájomného v súvislosti s jeho zvýšením o príslušnú mieru inflácie, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru na prepracovanie. Do doby vystavenia riadnej faktúry obsahujúcej správne cenové údaje nie je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného.

V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať 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 spojený 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 Zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto Zmluvou
 - 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.
 - plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov
 - udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch
 - vykonávať na svoje náklady všetky činnosti súvisiace s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu, ako aj vykonávať na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním Predmetu nájmu. Zmluvné strany precizujú, že pre účely tejto zmluvy sa pre definíciu drobných opráv či bežnej údržby považujú opravy alebo činnosti, ktorých náklady nepresiahnu výšku 500,- EUR bez DPH za každú jednu opravu či činnosť samostatne.
 - v prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom vypratať predmet nájmu a 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

pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak, v opačnom prípade sa Nájomca zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi náklady vynaložené na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi.

- akékoľvek zmeny, stavebné úpravy, doplnenie predmetu nájmu, prípadne iné technické zhodnotenie nehnuteľnosti, ktoré sa nezhodujú s projektom alebo daným stavom v dobe odovzdania nebytového priestoru nájomcovi, môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, resp. správcu domu, ak sa opravy týkajú vnútorných rozvodov, kanalizácie a pod. Súhlas s prípadnými úpravami dáva prenajímateľ písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu. Stavebné úpravy vykoná nájomca v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez započítania vynaložených peňažných prostriedkov a to aj v prípade ukončenia zmluvného vzťahu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

4. Nájomca je povinný:

- oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv, resp. iných potrebných zásahov a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv a zásahov, pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva, že je ich povinný vykonať sám. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone týchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
- Nájomca po skončení vopred odsúhlaseného a nad bežný rámec obvyklého rozsahu opravy priestorov Prenajímateľovi doručí doklady preukazujúce presnú výšku výdavkov na opravu. Táto suma ponížená o sumu zníženého nájomného bude predstavovať u nájomcu daňový výdavok a u Prenajímateľa zdaniteľný nepeňažný príjem.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časti do podnájmu alebo do užívania inej osobe z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom.

6. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ zabezpečuje poistenie nehnuteľného majetku vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca berie na vedomie, že hnutel'ný majetok vnesený do nebytového priestoru nepodlieha poistnému krytiu podľa prvej vety a pre prípad nebezpečenstva náhodného zničenia, straty, poškodenia a odcudzenia znáša škodu v plnom rozsahu Nájomca.

7. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu pri začatí nájmu a pri skončení nájmu sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany alebo ich oprávnený zástupca. Preberací protokol tvorí prílohu č.1 a je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

8. Nájomca nie je oprávnený započítať žiadne pohľadávky, ktoré má voči Prenajímateľovi, voči pohľadávkam, ktoré má Prenajímateľ voči Nájomcovi.

9. V prípade skončenia nájmu sa Nájomca zaväzuje, že nebude požadovať od Prenajímateľa vrátenie alebo preplatenie zhodnotenia predmetu nájmu, ak k nemu došlo, a to v dôsledku rekonštrukčných či iných prác vykonaných na predmete nájmu.

VI

Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Táto Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Výpoveď zmluvy je možná z oboch zmluvných strán bez udania dôvodov vždy k 1. júnu a k 1. novembru bežného roka. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci doručenia výpovede druhej strane.
3. Nájom sa môže skončiť aj písomnou dohodou Zmluvných strán.
4. Porušenie akéhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy Nájomcom sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy a Prenajímateľ je v takom prípade oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, s čím Nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr do šesťdesiatich dní odo dňa doručenia odstúpenia. Nájomca je uzrozumený tým, že v prípade okamžitého zrušenia zmluvy mu môže byť vypnutá elektrická energia, dodávky vody a zamedzený vstup do prenajatých priestorov. Odstúpenie musí byť uskutočnené písomnou formou a je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane na adresu sídla Nájomcu podľa článku I. tejto Zmluvy.

VII

Záverečné ustanovenia

1. Tuto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba so súhlasom Zmluvných strán formou písomného dodatku.
2. Táto zmluva je v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oprávnených zástupcov zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
3. Práva a povinnosti z tejto Zmluvy, ako aj práva a povinnosti touto Zmluvou neupravené sa spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené na adresu sídla podľa čl. I tejto Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane jej písomným potvrdením o prevzatí písomnosti.

5. Zmluvné strany sú si povinné bez zbytočného odkladu oznámiť akúkoľvek zmenu údajov podľa čl. I.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach rovnakej právnej sily. Dve vyhotovenie sú určené pre Prenajímateľa, dve vyhotovenia sú určené pre Nájomcu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.

Za prenajímateľa:

Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.

V V Košiciach dňa - 3. MAR. 2023

Za nájomcu:

MIASTOM, s.r.o.

V dňa.....

