

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 20/NP/CIZS/2023
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „Zmluva“)
medzi:

1. Prenajímateľ

Obchodné meno: Mesto Kežmarok
sídlo: Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok
IČO: 00326283
DIČ: 2020697184
IČ DPH: Mesto Kežmarok nie je platcom DPH
SK 2020697184 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa §7a
zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších
predpisov

Bankové spojenie:

IBAN:

konajúca prostredníctvom: PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA, primátor

v zastúpení správcou:

Spravbytherm s.r.o.,
sídlo: Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok
IČO: 36690856
DIČ: 2022265586
IČ DPH: SK2022265586

Bankové spojenie:

IBAN:

konajúca prostredníctvom: Ing. Marián Bešenej, konateľ spoločnosti
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka číslo 17899/P

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

2. Nájomca

Obchodné meno: Nemocnica Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n.o.
sídlo: Huncovská 1788/42, Kežmarok 060 01
IČO: 37886436
DIČ: 2021905633
IČ DPH: SK7120001372
zapísaná: Okresný úrad Prešov, OVVS-76/2004-NO
konajúca prostredníctvom: Ing. František Lešundák, riaditeľ

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov

I.**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti s názvom „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti Kežmarok“, nachádzajúcej sa v Kežmarku na ulici Huncovská 40 so súpisným číslom 2636, zapísanej na meno vlastníka Mesto Kežmarok na LV č. 56, nachádzajúca sa na parcele KN C 1311/5 katastrálne územie Kežmarok, okres Kežmarok, obec Kežmarok (ďalej len „Budova“). Prenajímateľ prenecháva nájomcovi v tejto budove do dočasného užívania nebytový priestor pozostávajúci z miestností uvedených v prílohe č. 1 o výmere **45,021 m²**. S právom užívať tento nebytový priestor je spojené právo užívať spoločné priestory objektu. Rozpis jednotlivých miestností podľa účelu využívania je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Plocha a číslovanie prenajatých priestorov je stanovená podľa dokumentácie skutkového stavu objektu zameraného Ing. arch. R. Kruliacom.

II.**Účel nájmu**

Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom výkonu:
poskytovanie špecializovanej ambulantnej starostlivosti v odbore logopédia

III.**Doba nájmu**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory
na dobu neurčitú, počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

IV.**Cena nájmu a služieb spojených s užívaním NP**

1. Obidve zmluvné strany sa dohodli na nájme vo výške **1.231,63 €** na rok, ktorý bude uhrádzaný v štvrtročných splátkach vo výške **307,91 €**, vždy na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom do 15. dňa prvého mesiaca bežného štvrtroka na číslo účtu Kežmarok, variabilný symbol číslo faktúry. Splatnosť faktúry za nájom nebytových priestorov je 30 dní od jej doručenia. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi do 5 dní odo dňa jej vystavenia, inak sa o počet dní omeškania s doručením faktúry predlžuje lehota splatnosti faktúry.
2. Prenajímateľ zabezpečuje dodávku tepla a teplej vody a nájomca je povinný platiť za túto dodávku mesačne na základe zálohových faktúr vystavených prenajímateľom do 15. dňa bežného mesiaca, zaslaných nájomcovi, variabilný symbol číslo faktúry. Splatnosť faktúry je 30 dní od jej doručenia nájomcovi. Preddavky za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31.3. za predchádzajúci rok. Nedoplatok z ročného vyúčtovania je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 30 dní od doručenia faktúry. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi do 5 dní odo dňa jej vystavenia, inak sa o počet dní omeškania s doručením predlžuje lehota splatnosti faktúry. Prípadné preplatky z ročného vyúčtovania môže prenajímateľ započítať na nedoplatky z predchádzajúcich období, resp. prenajímateľ zašle na účet nájomcu do 14 dní od vykonania ročného vyúčtovania za dodávku tepla za predchádzajúci rok.
Kritéria rozúčtovania dodávky tepla:
Spotreba tepla nameraná na podružnom merači tepla pre miestnosti 2.39 2.03 2.34 2.35 a 2.36 sa rozpočíta na jednotlivých nájomcov podľa prenajatých m² podlahovej plochy nájomcov, ktorí užívajú dané NP.
3. Ďalej prenajímateľ zabezpečuje a nájomca je povinný platiť vodné stočné a elektrickú energiu. Cena vodného stočného a elektrickej energie bude refakturovaná nájomcovi na základe faktúr zaslaných dodávateľom energií a prenajímateľ vyhotoví faktúry odberateľovi do 15 dní od ich doručenia od dodávateľov energií. Splatnosť faktúr vystavených prenajímateľom je 30 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi. Fakturovaná cena za vodné stočné a elektrickú energiu bude poukazovaná na účet Kežmarok, variabilný symbol č. faktúry.
Cena vodného stočného v prenajatom nebytovom priestore bude vypočítaná na základe odpočtu podružných vodomerov v nebytovom priestore (ďalej len „NP“) a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného vodomeru k súčtu podružných vodomerov v budove. Ku spotrebe vodného a stočného v prenajatom NP bude pripočítaná spotreba vodného stočného v spoločných priestoroch, ktorá bude rozpočítaná na základe % podielu prenajatej plochy NP zo súčtu všetkých prenajatých plôch NP v budove a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného vodomeru k súčtu podružných vodomerov v budove.

Cena elektrickej energie v prenajatom nebytovom priestore bude vypočítaná na základe odpočtu podružného elektromera v NP a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného elektromeru k súčtu podružných elektromerov v budove. Ku spotrebe elektrickej energie v prenajatom NP bude pripočítaná spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, ktorá bude rozpočítaná na základe % podielu prenajatej plochy NP zo súčtu všetkých prenajatých plôch NP v budove a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného elektromeru k súčtu podružných elektromerov v budove.

Kritéria rozúčtovania elektrickej energie:

Spotreba elektrickej energie nameraná na podružnom elektromery pre miestnosti 2.39 2.14 2.34 2.35 2.36 2.03 až 2.09 bude rozpočítaná podľa m² prenajatej podlahovej plochy na nájomcov, ktorí užívajú NP.

Údaje o meračoch na rozpočítavanie nákladov sú uvedené v Zázname o odovzdaní/prevzatí nebytového priestoru nájomcovi.

4. Prenajíateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a výšku nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru vždy pri zmene cenových predpisov, s čím nájomca vyslovene súhlasí. (Nájomné sa mení na základe Zásad hospodárenia s majetkom mesta Kežmarok, náklady za služby sa menia úpravou cien energií). Zmenu výšku nájomného a výšky nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je prenajíateľ povinný nájomcovi písomne oznámiť najneskôr jeden mesiac pred plánovaným zvýšením.

V.

Osobitné dojednania

1. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním sa zaväzuje nájomca zabezpečiť na vlastné náklady (napr. výmena FAB). Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť prenajíateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinností vznikla.
2. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajíateľa a v súlade so stavebným zákonom.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor uviesť do užívania schopného stavu v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a v takomto ho odovzdať prenajíateľovi.
4. V prípade havárie, resp. potreby zásahu na technickom zariadení domu, je nájomca povinný sprístupniť prenajatý priestor poverenému zástupcovi prenajíateľa.
5. Nájomca v dobe trvania nájmu nebytového priestoru zabezpečí sám na vlastné náklady pre svoje prenajaté priestory plnenie povinností na úseku požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Zb. par. 4, 5 v znení vyhl. 121/2002 Zb. o požiarnej prevencii a dodržiavanie ďalších platných predpisov súvisiacich s ochranou pred požiarmi.
6. Nájomca v dobe trvania nájmu nebytového priestoru sám zabezpečí na svoje náklady pre svoje prenajaté priestory plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2006 v platnom znení a príslušných vydaných platných nariadení vlády týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
7. Nájomca sám na svoje náklady zabezpečí v nebytovom priestore:
 - odvoz tuhého komunálneho odpadu (TKO). Nájomca je povinný sa prihlásiť na MsÚ v Kežmarku k plateniu TKO.
 - odvoz a likvidácia nebezpečného zdravotníckeho odpadu,
 - upratovanie nebytového priestoru,
 - upratovanie spoločných priestorov po dohode s ostatnými užívateľmi. Prenajíateľ zabezpečí upratovaciu firmu na upratovanie spoločných priestorov. Nájomca bude uhrádzať náklady spojené s upratovaním priamo upratovacej firme.
8. Ak nájomca bude v omeškaní s platením platieb uvedených v bode IV. tejto zmluvy, je povinný vyplatiť prenajíateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej právnymi predpismi.
9. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalej všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca nemá povinnosť predmet nájmu poistiť. Poistenie hnutelných vecí patriacich nájomcovi nachádzajúcich v predmete nájmu si nájomca zabezpečí na svoje náklady.
11. Nájomca prenajatých nebytových priestorov a priestorov súvisiacich s prenajatým nebytovým priestorom je povinný plniť všetky povinnosti v zmysle zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a všetky súvisiace predpisy v odpadovom hospodárstve.
12. Bez súhlasu prenajíateľa nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť do podnájmu.
13. V zmysle zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov je nájomca povinný v zmysle § 79 zachovávať mlčanlivosť v plnom rozsahu. Porušenie mlčanlivosti o zachovaní mlčanlivosti je sankcionované podľa ustanovenia § 374 a § 247 Trestného zákona.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zmluvné strany môžu ukončiť:
 - a. písomnou dohodou
 - b. písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu
2. Výpovednú lehotu si prenajímateľ a nájomca dojednali 3-mesačnú, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcim po doručení písomnej výpovede. Účinky doručenia písomnej výpovede nastanú aj v prípade neúspešného doručovania poštovej zásielky prostredníctvom slovenskej pošty na adresu zmluvnej strany uvedenej v obchodnom registri. V prípade vrátenia listovej zásielky ako nedoručenej sa za deň doručenia považuje deň uloženia listovej zásielky na slovenskej pošte.
3. Prenajímateľ je v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti nájomcu vyplývajúcej z tejto nájomnej zmluvy oprávnený odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajatie nebytového priestoru schválilo Mesto Kežmarok v súlade s uznesením Mestského Zastupiteľstva Kežmarok č. uznesenia 136/2023 zo dňa 05.05.2023 a so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Kežmarok.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len písomne po vzájomnej dohode.
3. Do práv a povinností z tejto zmluvy vstupujú aj právni nástupcovia obidvoch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, 1x pre nájomcu a 3x pre prenajímateľa.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni zverejnenia zákonom prepísaným spôsobom.

12. JÚL 2023

v Kežmarku,

Prenajímateľ:

v zastúpení splnomocnencom Spravbytherm s.r.o.

Ing. Marián Bešenej

konateľ spoločnosti

pečiatka a podpis:

12 -07- 2023

V Kežmarku,

Nájomca:

Nemocnica Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n.o.)

Ing. František Lešundák

riaditeľ

pečiatka a podpis:

Príloha č. I k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 20/NP/CIZS/2023

1. Prenajímateľ

Obchodné meno: Mesto Kežmarok
sídlo: Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok
IČO: 00326283
DIČ: 2020697184
IČ DPH: Mesto Kežmarok nie je platcom DPH
SK 2020697184 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa §7a
zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších
predpisov

Bankové spojenie:
IBAN:
konajúca prostredníctvom: PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA, primátor

v zastúpení správcom: Spravbytherm s.r.o.,
sídlo: Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok
IČO: 36690856
DIČ: 2022265586
IČ DPH: SK2022265586
Bankové spojenie:
IBAN:
konajúca prostredníctvom: Ing. Marián Bešenej, konateľ spoločnosti
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka číslo 17899/P

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

2. Nájomca

Obchodné meno: Nemocnica Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n.o.
sídlo: Huncovská 1788/42, Kežmarok 060 01
IČO: 37886436
DIČ: 2021905633
IČ DPH: SK7120001372
zapísaná: Okresný úrad Prešov, OVVS-76/2004-NO
konajúca prostredníctvom: Ing. František Lešundák, riaditeľ

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

