

Príloha č. 1: Zmluva o nájme nebytového priestoru

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 2023/8563.....
(uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov)

uzavretá medzi

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Mesto Lipany

Sídlo: Krivianska 557/1, 082 71 Lipany

Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Jánošík, primátor mesta

IČO: 00327379

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

BIC: KOMASK2X

IBAN: SK52 5600 0000 0034 1149 4002

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

BIC: SUBASKBX

IBAN: SK80 0200 0000 0000 0272 8572

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca - Právnická osoba

Názov: EKVITAS s.r.o.

Sídlo: Marka Čulena 27, 080 01 Prešov

Štatutárny orgán: MUDr. Martin Dupkala, MPH,EMBA, konateľ

MUDr. Michaela Siváková,EMBA, konateľ

IČO: 52 182 045

Konanie menom spoločnosti: Konatelia konajú za spoločnosť samostatne

Zapísaný v: OR Okresného súdu Prešov, Oddiel:Sro, Vložka číslo: 37652/P

(ďalej ako „nájomca“ ; prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“, zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2023/8563..... ďalej v texte len „zmluva“)

Článok 1

Predmet zmluvy, účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za dohodnuté nájomné do dočasného užívania nebytový priestor s výmerou 50,72 m² a podielom na spoločných priestoroch s výmerou 17,46 m², ktorý sa nachádza v budove, na Sládkovičovej 596/2, postavenej na pozemku parcely registra C s parcelným číslom 637/1, v katastrálnom území Lipany, mesto Lipany, okres Sabinov, zapísanej na LV č. 1375 (ďalej aj len „nebytový priestor alebo NP“ a prenájom nebytového priestoru ako „predmet nájmu“). Špecifikácia výmery nebytových priestorov je uvedená v článku 2, bode 1. zmluvy.
2. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je užívanie nebytového priestoru nájomcom na (účel) **rehabilitačných a medicínskych estetických služieb**.
3. Táto zmluva sa uzatvára od 1.8.2023 na dobu neurčitú.

Článok 2

Nájomné a platobné podmienky

1. Výška úhrady za užívanie nebytových priestorov je po dohode strán stanovená podľa článku 4, bodu 1. 1., Zásad nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Lipany v znení účinnom od 1.1.2020 takto:

Výška pevnej časti nájmu za 1 m² výmery nebytového priestoru:

Špecifikácia nebytového priestoru:	Výmera NP v m ²
prevádzka	50,72
podiel na spoločných priestoroch	17,46

Ročný nájom pevnej časti spolu za nebytový priestor s výmerou 68,18 m² je 1199,97 EUR za kalendárny rok.

Mesačná úhrada pevnej časti nájmu je 100 EUR.

Úhradu pevnej časti nájmu poskytuje nájomca prenajímateľovi v mesačných intervaloch a to vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádza nájomné. Podrobnosti k spôsobu úhrady pevnej časti nájmu výšku úhrad, lehotu splatnosti úhrad nájomného a podrobnosti k spôsobu ich úhrady, sú uvedené v oznámení o výške úhrad nájomného.

Úhrada nájomného sa vykonáva včas a v plnej výške (výška nájomného celkovo je určená pevným nájomom) bezhotovostným prevodom na jeden z účtov prenajímateľa: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK52 5600 0000 0034 1149 4002, BIC:KOMASK2X alebo VÚB Banka, a.s., IBAN: SK80 0200 0000 0000 02728572, BIC: SUBASKBX. Pri bezhotovostných úhradách nájomného je potrebné uviesť variabilný symbol (VS): 2023.856.3... (číslo Zmluvy o nájme nebytového priestoru), konštantný symbol (KS): 308 a špecifický symbol (ŠS): 200200.

Úhradu nájomného je možné realizovať aj v hotovosti - úhradou do pokladne Mestského úradu Lipany, ktorá sa nachádza v budove na Námestí sv. Martina 718/39 (prízemie budovy). Pokladňa môže prijať finančné prostriedky v hotovosti do výšky 300 €.

Článok 3 Zmluvné podmienky

1. Prenajímateľ dňom 1.8.2023 prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor v stave spôsobilom na účel nájmu dohodnutý touto zmluvou a to na zriadenie a prevádzkovanie rehabilitačných a medicínskych estetických služieb.
2. Nájomca je v súlade s § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi v prenajatom nebytovom priestore. Nájomca sa v súlade s platnou legislatívou upravujúcou ochranu pred požiarmi zaväzuje vybaviť nebytový priestor hasiacimi prístrojmi a zodpovedá za dodržiavanie ustanovení zákona o ochrane pred požiarmi a ďalšej platnej legislatívy v tejto oblasti v prenajatom nebytovom priestore.
3. O zmene výšky nájmu pri zmene Zásad nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Lipany sa prenajímateľ zaväzuje vopred informovať nájomcu.
4. Na účely tejto zmluvy sa za závažné porušenie nájomnej zmluvy považuje:
 - a) neuhradenie splatného nájomného v plnej výške a včas,
 - b) užívanie nebytového priestoru na iný účel, ako je uvedený v ustanovení článku 1, bode 2. zmluvy,
 - c) prenechanie nebytového priestoru, čo i len v časti inej právnickej alebo fyzickej osobe,
 - d) užívanie nebytového priestoru v rozpore s účelom nájmu stanoveným touto zmluvou.
5. Nájomca potvrdzuje, že si nebytový priestor prezrel a preberá ho bez výhrad v stave,

v akom stojí a leží pri podpise tejto zmluvy.

6. V prípade potreby stavebných a iných úprav nebytového priestoru sa nájomca zaväzuje požiadať o písomný súhlas prenajímateľa s tým, že ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, nájomca bude tieto úpravy realizovať na svoje náklady a nebezpečenstvo.

7. Zmluvné strany sa za účelom realizácie potrebných úprav nebytového priestoru zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť tak, aby došlo k naplneniu účelu tejto zmluvy.

8. Úpravy nebytového priestoru vykonané so súhlasom prenajímateľa nájomcom, zostávajú vlastníctvom nájomcu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu s výnimkou, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

10. Za účelom vyčíslenia nákladov investovaných nájomcom do úpravy nebytového priestoru, sa nájomca zaväzuje uchovať faktúry za zrealizované práce a pokladničné doklady od vykonaných nákupov, aby sa tak predišlo prípadným sporom pri vyčíslení hodnoty, akú do nebytového priestoru nájomca investoval.

11. Ak sa výška zhodnotenia nebytových priestorov prenajímateľa, ktoré na svoje náklady a nebezpečenstvo vykonal nájomca stane spornou, určí sa na základe znaleckého posudku. V takom prípade náklady na vyhotovenie znaleckého posudku znáša nájomca.

12. Zhodnotenie nebytového priestoru nájomcom nemá vplyv na trvanie doby nájmu a prenajímateľa neobmedzuje, aby v súlade so zákonom a ustanoveniami tejto zmluvy nájom tohto nebytového priestoru ukončil.

13. Realizácia úprav nebytového priestoru, ani hodnota investícií vynaložených na zhodnotenie nebytového priestoru nájomcom, nezakladá nájomcovi predkupné právo na nebytový priestor, prípadne iné zvýhodnenie nájomcu pri ukončení nájmu nebytového priestoru a podania opätovnej žiadosti o nájom tohto nebytového priestoru.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa:

a) prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami obsahujúci opis stavu predmetu nájmu, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia prenajímateľom ako aj stav energií,

b) prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a umožniť mu do neho nepretržitý prístup,

c) prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať budovu, v ktorej sa nachádza nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jej opravy a údržbu,

d) prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť majetkové poistenie budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor a to počas celej doby nájmu. Hnuteľné veci v nebytovom priestore si poistí nájomca na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu,

e) prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru, len po predchádzajúcej dohode s nájomcom,

f) prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o plánovaných stavebných, resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie nebytového priestoru nájomcom a to najmenej jeden mesiac pred ich plánovaným začatím,

g) prenajímateľ prehlasuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu nájmu obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie nebytového priestoru nájomcom,

h) za dodržiavanie legislatívy v oblasti požiarnej ochrany v nebytovom priestore, prenajatom touto zmluvou, zodpovedá nájomca.

2. Práva a povinnosti nájomcu:

- a) drobné opravy a bežnú údržbu nebytového priestoru, zabezpečuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo nájomca,
- b) nájomca je povinný užívať nebytový priestor v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu alebo neprimeranému opotrebovaniu,
- c) nájomca je povinný na vlastné náklady a nebezpečenstvo odstrániť všetky škody na nebytovom priestore, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržiavali v nebytovom priestore,
- d) nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby nebytového priestoru, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a na tento účel mu umožniť vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený vykonať ich sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa.
- e) nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania inej osobe,
- f) nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu,
- g) nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pre nebytový priestor dostatočný počet odpadových nádob.

3. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať o zmene údajov, ktoré sú uvedené o zmluvných stranách v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy a taktiež o iných údajoch, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie podľa tejto zmluvy.

4. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznamovať skutočnosti súvisiace s plnením ustanovení tejto zmluvy predovšetkým písomne – doručením písomných oznámení na adresu pobytu, resp. sídla, či miesta podnikania zmluvnej strany uvedenú v úvodných ustanoveniach zmluvy obsahujúcich identifikačné údaje zmluvných strán. Zmena údajov zmluvnej strany sa považuje za oznámenú druhej zmluvnej strane, len čo jej bola preukázateľne doručená.

Článok 5

Ukončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- a) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
- b) odstúpením od zmluvy prenajímateľom v prípadoch, ak nájomca neuhradí splatné nájomné včas alebo v plnej výške,
- c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán a to v trojmesečnej výpovednej dobe, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
- d) ak nájomca neuhradí dlžné nájomné ani v dodatočnej lehote, ktorú mu prenajímateľ na tento účel môže poskytnúť,
- e) odstúpením od zmluvy prenajímateľom, ak nájomca umožní užívanie nebytového priestoru iným osobám bez súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu na predmete nájmu uvedením nebytového priestoru do pôvodného stavu na vlastné náklady alebo nahradiť škodu vyčíslenú prenajímateľom.

Článok 6

Účinnosť zmluvy a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť 1.8.2023 v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovením § 5a ods. 1 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, po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

2. V prípade, že nájomca vykoná aj so súhlasom prenajímateľa v nebytovom priestore úpravy, pri ukončení nájmu ktorýmkoľvek spôsobom prenajímateľ neposkytne nájomcovi žiadnu náhradu, pretože tieto úpravy vykonal nájomca na svoje náklady, ak sa pred schválením úprav zmluvné strany nedohodnú inak. V prípadoch, ktoré táto zmluva neupravuje, budú zmluvné strany postupovať podľa ustanovení platných právnych noriem, ktoré sú im obsahom alebo účelom najbližšie.

3. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy sa uskutočnia po dohode zmluvných strán v podobe písomných dodatkov, ktoré budú vzostupne číslované.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju dobrovoľne a vlastnoručne podpísali.

5. Zmluvné strany potvrdzujú, že zmluvu nepodpísali v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

6. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu. Prenajímateľ aj nájomca dostanú po dvoch (2) vyhotoveniach zmluvy.

7. Prenajímateľ potvrdzuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu nájmu obmedzovala alebo znemožňovala.

V Lipanoch dňa

V Lipanoch dňa

Prenajímateľ:
Mesto Lipany

Nájomca:
EKVITAS s.r.o.

2

....

.....
H,EMBA