

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. Obč. zákonníka

medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľom : **Nemocnica s poliklinikou Ilava, n. o.**
sídlo: Štúrova 3, 019 01 Ilava
štatutárny orgán: Ing. Juraj Beďatš, riaditeľ
IČO: 36119385, DIČ: 2021737828, IČ DPH: SK2021737828
bankové spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN: SK70 7500 0000 0040 1611 3454
registrovaný Okresným úradom v Trenčíne, pod č. OVVS-15/2002-NO

(v ďalšom texte prenajímateľ)

a

Nájomcom : **Zuzana Holbová**
miesto podnikania: Kpt. Nálepku 671/109, 019 01 Ilava
IČO: 47727829, DIČ : 1045410091
zapísaná v živnostenskom registri Okresného úradu Trenčín,
pod č. živnostenského registra 350-35997

(v ďalšom texte nájomca)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nemocničnej budovy súp. č. 845 nachádzajúcej sa v k. ú. Ilava, na ul. Štúrova, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 726/2, zapísanej na Okresnom úrade Ilava, katastrálnom odbore na LV č. 5.
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1. tohto čl. zmluvy – blok „H“ o celkovej výmer 44,43 m², z toho 13,98 m² skladové a pomocné plochy (H-1-11 a H-1-06) a 30,45 m² predajné plochy (H-1-03) za účelom prevádzkovania predajne textilu, obuvi, živých a umelých kvetov. Nájomca je oprávnený užívať aj WC.

Čl. II

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú – od 01.01.2020.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného a úhrad za poskytované služby

1. Výška ročného nájomného za predmet nájmu, ktorá zahŕňa aj paušálnu ročnú úhradu za užívanie WC pre jednu osobu bola stanovená dohodou zmluvných strán v sume 2.260,13 € (slovom dvestošesťdesiat EUR trinásť centov). Úhrada za meraný odber vody a elektrickej energie bude účtovaná podľa skutočnej spotreby na vodomeroch a elektromere.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné spolu s úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom štvrťročne v lehote splatnosti doručených faktúr, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, ktorý bude uvedený na vystavenej faktúre, resp. v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Splatnosť faktúry je 14 dní.
3. V prípade nezaplatenia nájomného a úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov v lehote splatnosti, prenajímateľ má právo účtovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia dlhu.
4. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu jednostranne zvýšiť ceny za služby a nájom :
 - a) v prípade, že dôjde jednorazovo k zvýšeniu cien vstupných energií / voda, plyn, elektrina /,
 - b) pravidelne ročne podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pokiaľ si prenajímateľ uplatní dané právo postupom ďalej uvedeným. 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 omeškani s úhradou nájomného.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa účelu tejto zmluvy do 01.01.2020 a v takomto stave ho na svoje náklady udržiavať počas celej doby trvania nájmu a zabezpečovať riadne plnenie dodávky služieb / kúrenie, možnosť odberu elektrickej energie, vody a odvodu splaškov/, ktoré sa bežne s prenájmom nebytových priestorov poskytujú.
2. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajatých nebytových priestorov a v tomto stave ich preberá a prenajímateľ odovzdáva.
3. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory len na účel uvedený v čl. I tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom v lehote a výške v zmysle čl. III tejto zmluvy.
5. Za prevádzku vyhradených technických zariadení (VTZ) v samostatných prenajatých priestoroch v zmysle platných predpisov vrátane zabezpečenia odborných prehliadok a skúšok zodpovedá nájomca, pričom správy z týchto odborných prehliadok a skúšok je povinný predložiť bezodkladne prenajímateľovi.

6. Nájomca je oprávnený za účelom primeranej dispozície prenajatých priestorov vykonať na vlastné náklady ich drobné stavebné úpravy, a to po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. Náklady na údržbu, úpravy a opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu znáša výlučne nájomca.
8. Nájomca je povinný chrániť, udržiavať predmet nájmu a využívať ho na dohodnutý účel. V prípade, ak v dôsledku porušenia uvedených povinností vznikne na predmete nájmu škoda, je povinný nahradiť spôsobenú škodu prenajímateľovi.
9. Nájomca je povinný dať predmet nájmu poistiť.
10. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarňových predpisov. Za všetky škody, ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním všeobecne záväzných právnych predpisov zodpovedá v celom rozsahu nájomca.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do užívania inej právnickej alebo fyzickej osobe.
12. Nájomca je povinný umožniť prístup do prenajatých nebytových priestorov prenajímateľovi na jeho požiadanie a za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu. Kontrola môže byť vykonaná iba za prítomnosti nájomcu alebo jeho zodpovedného zástupcu.
13. Nájomcovi sa zakazuje v prenajatom priestore predávať alebo podávať alkoholické nápoje alebo inak umožňovať ich požívanie.
14. Nájomca je povinný do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy prihlásiť sa na Mestskom úrade v Ilave ako platiteľ poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a prenajímateľovi bezodkladne predložiť kópiu platobného výmeru, ktorým mu Mesto Ilava poplatok vyrubilo.
15. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
16. Nájomca sa zaväzuje že bude plniť úlohy podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu vybaviť požiarnymi zariadeniami a zabezpečiť ich pravidelnú kontrolu, tabuľkami, požiarnou dokumentáciou.

ČI. V

Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu môže skončiť :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán
 - c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, že nebytový priestor nevyhnutne potrebuje pre vlastnú potrebu, pričom nájomný pomer skončí uplynutím 1 mesiaca po doručení oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi
 - d) smrťou nájomcu, zánikom prenajímateľa.
2. Výpovedná lehota tejto zmluvy je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu a vypratáný, ak sa s prenajímateľom písomne vopred nedohodne inak.

Čl. VI
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňa 01.01.2020 za splnenia podmienky, že bola pred týmto dňom zverejnená v Centrálnom registri zmlúv, inak dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluvné strany sú oprávnené meniť obsah tejto zmluvy len formou písomného dodatku odsúhlaseného oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Ilave, dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

Ing. Juraj Beďatš
riaditeľ NsP Ilava, n. o.

Zuzana Holbová