

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 7/NP/ZDR/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 zákonač.
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:****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, 060 01 Kežmarok**IČO:** 37 886 436**DIČ:** 2021905633**IČ DPH:** SK7120001372**Bankové spojenie:****zapísaná:** Okresný úrad Prešov, OVVS-76/2004-NO**IBAN:****konajúca prostredníctvom:** Ing. František Lešundák, riaditeľ nemocnice

(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 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Kežmarok, a to:
 - stavby – budovy nemocnice s poliklinikou, súpisné číslo 253, orientačné číslo 27 na Hviezdoslavovej ulici v Kežmarku, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 1093 o výmere 1860 m², zapísanej v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Kežmarku, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 56 v celosti.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v budove popísanej v bode 1 tohto článku. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory vrátane spoločných priestorov v predmetnej budove podľa rozpisu jednotlivých miestností podľa ich účelu využitia popísané v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Plocha a číslovanie nebytových priestorov je stanovená podľa dokumentácie skutkového stavu budovy zameraného Ing. arch. J. Figlárom, stav k 01/2006.

II.**Účel nájmu**

1. Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti.

III.**Doba nájmu**

1. 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 **13 118,46 Eur na rok**, ktorý bude uhrádzaný v **štvrt'ročných splátkach vo výške 3279,62 Eur**, vždy na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom do 15. dňa prvého mesiaca bežného štvrt'roka na číslo účtu variabilný symbol číslo faktúry. Splatnosť faktúry za nájom nebytových priestorov je 30 dní odo dňa jej vystavenia. 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 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 14 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 prenajímateľ zašle na účet nájomcu do 15 dní od vykonania ročného vyúčtovania za dodávku tepla za predchádzajúci rok.
Ďalej prenajímateľ zabezpečuje a nájomca je povinný platiť vodné stočné a elektrickú energiu. Cena vodného stočného a elektrickej energie bude refaktúrovaná 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 jej vystavenia. Fakturovaná cena za vodné stočné a elektrickú energiu bude poukazovaná na účet variabilný symbol č. faktúry.
3. Cena stočného zrážkovej vody bude vypočítaná podielom prenajatej plochy nebytového priestoru k súčtu celkových plôch jednotlivých objektov NsP. Cena vodného stočného bude vypočítaná podielom prenajatej plochy nebytového priestoru k súčtu celkových plôch jednotlivých objektov NsP. Cena elektrickej energie bude vypočítaná podielom prenajatej plochy nebytového priestoru k súčtu celkových plôch jednotlivých objektov NsP.

4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného na základe zmeny Zásad hospodárenia s majetkom mesta Kežmarok a výšku nákladov za služby spojené s užívaním NP vždy pri zmene cenových predpisov, s čím nájomca vyslovene súhlasí. Zmenu výšky nájomného výšky nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je prenajímateľ povinný nájomcovi písomne oznámiť najneskôr 1 mesiac pred plánovaným zvýšením.
5. Zmluvné strany súhlasia so zasielaním faktúr, ktoré budú vystavené na základe tejto Zmluvy, v elektronickom formáte, a to vo formáte .pdf alebo v inom, vzájomne dohodnutom formáte. V zmysle § 71 ods. 1 písm. a) zákona o DPH je faktúrou každý doklad alebo oznámenie, ktoré je vyhotovené v listinnej forme alebo elektronickej forme podľa tohto zákona.
6. Zmluvná strana vystavujúca faktúru je povinná na faktúre uvádzať číslo objednávky alebo číslo Zmluvy, ktoré jej bolo oznámené príjemcom faktúry.
7. Zmluvná strana vystavujúca faktúru nie je oprávnená do už vystavenej a odoslanej elektronickej faktúry zasahovať ani meniť jej obsah. Ak faktúra nemá zákonné alebo dohodnuté náležitosti alebo obsahuje iné chyby, je Zmluvná strana vystavujúca faktúru povinná ju na žiadosť druhej Zmluvnej strany opraviť a vystaviť opravenú faktúru, pričom dohodnutá lehota splatnosti plynie v takom prípade až odo dňa doručenia opravenej faktúry.
8. Zmluvná strana vystavujúca faktúru je povinná odoslať elektronicke faktúru z emailovej adresy: _____ na emailovú adresu príjemcu faktúry: _____ s.k. Zmluvné strany sú oprávnené zmeniť uvedené emailové adresy len na základe písomného oznámenia doručeného druhej Zmluvnej strane, s uvedením novej emailovej adresy, a to s účinnosťou odo dňa doručenia oznámenia alebo neskoršieho dňa uvedeného v oznámení.

V.

Osobitné dojednania

1. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním sa zaväzuje nájomca zabezpečiť na vlastné náklady (napr. výmena FAB, žiarovky). Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
2. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajaté NP uviesť do užívania schopného stavu v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a v takomto stave ich odovzdať prenajímateľovi.
4. V prípade havárie, resp. potreby zásahu na technickom zariadení budovy, je nájomca povinný sprístupniť prenajaté NP poverenému zástupcovi prenajímateľa.
5. Nájomca v dobe trvania nájmu NP zabezpečí sám na vlastné náklady pre svoje prenajaté NP 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 požiarimi.
6. Nájomca v dobe trvania nájmu NP sám zabezpečí na svoje náklady pre svoje prenajaté NP 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 NP:
 - odvoz tuhého komunálneho odpadu (TKO) - nájomca je povinný sa prihlásiť na MsÚ v Kežmarku k plateniu TKO,
 - odvoz a likvidáciu nebezpečného zdravotníckeho odpadu,
 - upratovanie NP,
 - upratovanie spoločných priestorov po dohode s ostatnými užívateľmi. Prenajímateľ 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 platiť prenajímateľovi 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 sa v predmete nájmu si nájomca zabezpečí na svoje náklady.

11. Nájomca prenajatých NP a priestorov súvisiacich s prenajatými NP je povinný plniť všetky povinnosti v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a všetky súvisiace predpisy v odpadovom hospodárstve.
12. Bez súhlasu prenajímateľa a nájomca nie je oprávnený prenechať NP ani ich časť do podnájmu tretej osobe.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zmluvné strany môžu ukončiť:
 - a. písomnou dohodou,
 - b. písomnou výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovednú lehotu si prenajímateľ a nájomca dojednali 6-mesačnú, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcim po dni 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. Nájom NP schválilo Mestské zastupiteľstvo v Kežmarku uznesením č. 201/2023 zo dňa 14. 06. 2023 v súlade 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 oboch 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 dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia zákonom predpísaným spôsobom.

v Kežmarku, 08.08.2023

Prenajímateľ:

Mesto Kežmarok

v zastúpení splnomocnencom Spravbytherm s.r.o.

Ing. Marián Bešenej, konateľ spoločnosti

pečiatka a podpis:

V Kežmarku, 23 -08- 2023

Nájomca:

Nemocnica Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n.o.

Ing. František Lešundák, riaditeľ nemocnice

pečiatka a podpis:


Príloha č. I k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 7/NP/ZDR/2023

	číslo miestnosti	využitie	m ²
I. posch. - RTG	1.3	ambulancia	32,9
	1.31	šatňa	1,95
	1.32	šatňa	1,87
	1.33	ambulancia	5,48
	1.36	ambulancia	33,7
	1.37	wc	2,6
	1.38	šatňa	2,02
	1.39	šatňa	2,25
	1.4	ambulancia	5,76
	1.42	šatňa	15
	1.28	wc	1,36
	1.29	wc	1,89
	1.34	podiel SP chodby	33,63
spolu v m ² :			140,41
II. posch. - ODCH	2.2	wc	3,92
	2.21	sprcha	4,97
	2.22	wc	4,74
	2.23	chodba	49,8
	2.24	ambulancia	16,9
	2.25	ambulancia	15,7
	2.26	ambulancia	15,5
	2.27	ambulancia	15,1
	2.28	izba	8,18
	2.29	izba	6,42
	2.31	chodba	64,2
	2.32	ambulancia	14,8
	2.33	izba	15,6
	2.34	izba	15,2
	2.35	izba	15,1
	2.36	izba	15,4
	2.37	izba	31,2
	2.38	wc+sprcha	15
	2.39	kuchynka	14,4
	2.4	izba	19,8
	2.41	izba	17,2

	2.42	izba	19,1
	číslo miestnosti	využitie	m ²
	2.43	izba	19,7
	2.44	upratovačka	2,94
	2.45	jedáleň	47,1
	2.46	sklad	14,8
	2.47	ambulancia	28,3
	2.48	izba	14,5
	2.49	izba	14,4
	2.5	čistiaca miest. 2	7,72
	2.51	wc	6,57
	2.52	wc	8,9
	2.53	sociálne zariadenie	7,77
	2.54	čistiaca miest. 1	8,17
	2.55	chodba	93,4
	2.56	chodba	18,6
	2.57	izba	17,2
	2.58	izba	16,5
	2.59	izba	15,8
	2.6	izba	15,8
	102.61	izba	15,9
	2.62	izba	15,9
	2.63	izba	15,9
	2.64	izba	16,4
	2.65	Sklad	7,1
	2.66	wc	7,88
	2.67	sociálne zariadenie	7,82
	2.68	izba	8,1
	2.69	izba	8,64
	2.7	izba	8,66
spolu v m ² :			868,7
spolu celý predmet nájmu v m ² :			1009,11

v Kežmarku, 08.08.2023

V Kežmarku, 23 -08- 2023

Prenajímateľ:
Mesto Kežmarok 
 v zastúpení splnomocnencom Spravbytherm s.r.o.
 Ing. Marián Bešenej, konateľ spoločnosti
 pečiatka a podpis:

Nájomca:
Nemocnica Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n.o.
 Ing. František Lešundák, riaditeľ nemocnice
 pečiatka a podpis: