

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 223/2023/NP

uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi:

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Konajúci: Mesto Detva
Sídlo: Branislav Baran, primátor mesta
IČO: J. G. Tajovského 1369/7, 962 12 Detva
DIČ: 00 319 805
Bankové spojenie: 2021318651
Číslo účtu v tvare IBAN: Všeobecná úverová banka, a. s. retailová pobočka Detva
pre účely **nájomného**: SK97 0200 0000 0000 1972 4412, BIC: SUBASKBX
Číslo účtu v tvare IBAN:
pre účely **finančnej zábezpeky**: SK31 0200 0000 0021 2917 9653, VS: 2232023
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Konajúca: MUDr. Eva Martuliaková s.r.o.
Sídlo: MUDr. Eva Martuliaková, konateľka
IČO: Malachovská cesta 13832/167, 974 05 Banská Bystrica
DIČ: 54 675 936
Bankové spojenie: 1072943905
Číslo účtu v tvare IBAN: Tatra banka, a. s.
Spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu v Banskej Bystrici, odd. Sro, vl. č. 43952/S
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca môžu byť ďalej individuálne označovaní aj ako „zmluvná strana“ alebo spoločne ako „zmluvné strany“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Detva, obec Detva, katastrálne územie Detva, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Detva na LV č. 1, a to budovy so súp. č. 1398 na ulici Námestie SNP v Detve orientačné číslo 64, druh stavby: iná budova, popis stavby: budova, postavená na pozemku C KN parc. č. 1117/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 368 m² (ďalej len „budova“).

Článok II

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa za podmienok v tejto zmluve dohodnutých prenechať nájomcovi do nájmu nebytové priestory označené v **Prilohe č. 1** – situačný plán o výmere **78,87m²** nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží budovy (ďalej len „predmet nájmu“):

- miestnosť č. 1 vstupná chodba pomerná časť o výmere 1,07 m²
- miestnosť č. 2 zádverie o výmere 2,94 m²
- miestnosť č. 3 sociálne zariadenie o výmere 5,60 m²
- miestnosť č. 4 čakáreň o výmere 20,16 m²
- miestnosť č. 5 miestnosť sestry o výmere 15,30 m²
- miestnosť č. 6 ambulancia o výmere 26,05 m²
- miestnosť č. 7 sklad o výmere 7,75 m²

spolu s právom užívať spoločné vstupy a schodisko v celej budove a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné ako aj zmluvne dohodnuté zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom **prevádzkovania Privátnej ambulancie praktického lekára pre deti a dospelých**.

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu iba na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

Článok III

Nájomné a platby spojené s nájmom

1. Za nájom nebytových priestorov uvedených v článku II ods. 1 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť nájomné, ktorého výška je stanovená v zmysle Prílohy č. 1 bod 2 časť D písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Detva schválených MsZ v Detve uznesením č. 220/19 dňa 16.12.2019 s účinnosťou od 01.01.2020 v znení neskorších zmien a v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Detve č. 81/3/2023 zo dňa 23.02.2023, ktoré tvorí **Prílohu č. 2** k zmluve nasledovne:

- ambulancia: 30,00 €/m²/rok čo pri výmere 78,87 m² predstavuje sumu **2.366,10 € ročne**

2. Spolu ročný nájom je 2.366,10 €. Nájomné bude fakturované **mesačne vo výške 197,18 €**.

3. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t. j. za dodávku elektrickej energie, za dodávku tepla, ohrev teplej úžitkovej vody a za vodné a stočné (ďalej len „**zálohové platby**“) sa platia mesačne. Rozpočítanie nákladov za spotrebu energií pri ročnom vyúčtovaní preddavkov bude vykonané v zmysle Smernice mesta Detva č. 10/2017 o rozpočítavaní nákladov za spotrebu energií pre nájomcov nebytových priestorov pri vyúčtovaní preddavkov a príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky.

Náklady spojené s predmetom nájmu (zálohové platby):

▪ teplo a ohrev TUV	816,00 €/rok	68,00 €/mesačne
▪ dodávka elektrickej energie	480,00 €/rok	40,00 €/mesačne
▪ vodná a stočné	48,00 €/rok	4,00 €/mesačne

Spolu:	1.344,00 €/rok	112,00 €/mesačne
---------------	-----------------------	-------------------------

Nájomné spolu so zálohovými platbami predstavuje: 309,18 €/mesačne.

4. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné za predmet a zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to spôsobom a v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania nájomného alebo zálohovej platby na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre.

5. Zmluvné strany sa dohodli na **zabezpečovacom vklade** vo výške 6 – násobku mesačného nájomného v sume **1.183,05 €**, slovom: jedentisícstoosemdesiattri eur a päť centov, **splatného do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy** na účet prenajímateľa, označený v záhlaví tejto zmluvy. Tento vklad zabezpečuje plnenie povinnosti nájomcu z tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za trvania nájmu použiť tieto prostriedky na pokrytie svojich pohľadávok z tejto zmluvy voči nájomcovi v prípade, ak nájomca neplní povinnosti podľa tejto zmluvy, najmä ak neuhrádza nájomné za predmet nájmu alebo zálohové platby za služby spojené s nájmom. Zabezpečovací vklad, resp. jeho zostatok, po prípadnom započítaní splatných pohľadávok prenajímateľa, bude prevedený na účet nájomcu bez zbytočného odkladu najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu podľa tejto zmluvy.

6. V prípade, ak dôjde k použitiu finančných prostriedkov zo zabezpečovacieho vkladu nájomcu, je nájomca povinný až do skončenia nájmu na výzvu prenajímateľa doplniť zabezpečovací vklad tak, aby bola po dobu trvania nájmu vždy zachovaná jeho výška v sume podľa prvej vety ods. 5 tohto článku zmluvy.

7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v priebehu roka jednostranne upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu formou predpisu zálohových platieb, ak je preto dôvod vyplývajúci z podstatných zmien nákladov za dodávané služby, podľa ktorých boli tieto služby dohodnuté. Nájomca je povinný upravené zálohové platby uhrádzať prenajímateľovi od termínu uvedeného v predpise zálohových platieb.

8. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne:

- a) každoročne meniť výšku nájomného počnúc dňom 01.02. toho-ktorého kalendárneho roka o ročnú mieru inflácie, vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok,
- b) zmeniť výšku nájomného v prípade schválenia zmeny nájomného v Zásadách hospodárenia s majetkom mesta Detva Mestským zastupiteľstvom v Detve
- c) zmeniť výšku zálohových platieb, pokiaľ dodávateľ toho-ktorého média zvýši jeho cenu

9. Prenajímateľ je povinný zvýšenie nájomného písomne oznámiť nájomcovi, pričom neakceptácia jednostrannej zmeny podľa ods. 8 výšky tohto článku zmluvy zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od

zmluvy. Nájomca je povinný takto zvýšené nájomné alebo zálohové platby platiť prenajímateľovi odo dňa oznámenia takejto zmeny.

10. Ak vzniknú z predmetu tejto zmluvy pohľadávky nájomcu voči prenajímateľovi, tieto môže byť započítané voči nájomnému, nie však voči zálohovým platbám za služby, spojené s nájomom.

Článok IV

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú od 01.01.2024.**
2. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu uvedenému v dohode;
 - b) písomnou výpoveďou podľa ods. 3 tohto článku;
 - c) písomným odstúpením podľa ods. 4 alebo ods. 5 tohto článku.
3. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená kedykoľvek písomne vypovedať túto zmluvu, a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak:
 - a) nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo jeho časť alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu či jeho časti treťou osobou takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - b) nájomca nezaplatí splatné nájomné, resp. zálohové platby v plnej výške ani do splatnosti ďalšieho nájomného;
 - c) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať;
 - d) nastanú skutočnosti podľa článku III ods. 9 tejto zmluvy;
 - e) nájomca koná v rozpore s ustanovením článku V bod 4 tejto zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že adresou pre doručovanie odstúpenia od zmluvy sú sídla strán, uvedené v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy.
7. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a prenajímateľovi ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé užívanie odovzdať do 15 dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy.
8. V prípade skončenia nájmu ktorýmkoľvek spôsobom podľa ods. 2, písm. a) a písm. b) tohto článku je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a prenajímateľovi ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé užívanie odovzdať najneskôr do 3 pracovných dní od skončenia nájmu.
9. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, bude spísaný protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.
10. V prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v lehote v súlade s čl. IV. ods. 7 alebo 8 tejto zmluvy, nájomca je povinný prenajímateľovi na jeho výzvu zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € za každý aj začatý deň omeškania v lehote, určenej vo výzve. Zmluvné strany považujú výšku zmluvnej pokuty za primeranú okolnostiam vzniku povinnosti nájomcu ju zaplatiť.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie; a zabezpečiť vykonanie opráv /mimo opráv uvedených v ods. 3 písm. 1) tohto článku/ na predmete nájmu, na vykonanie ktorých je povinný, bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o ich potrebe dozvedel,
 - b) vypracovať a nájomcovi doručiť vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, za ktoré nájomca platí zálohové platby.
2. Nájomca je oprávnený:
 - a) užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,
 - b) na pripojenie vlastných elektronických zariadení v predmete nájmu použiť existujúce siete. V prípade, ak telekomunikačné siete nie sú vybudované a nájomca chce využívať vlastnú prípojku,

musí mať na jej zhotovenie písomný súhlas prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný:

- a)** platiť riadne a včas nájomné a zálohové platby,
- b)** umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu podľa tejto zmluvy,
- c)** udržiavať predmet nájmu na vlastné náklady,
- d)** najneskôr do 24 hodín od zistenia oznámiť prenajímateľovi škodu vzniknutú na predmete nájmu,
- e)** najneskôr do 24 hodín od zistenia oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré nie sú drobnými opravami, a ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ (najmä ak súvisia s poruchami stavebnej konštrukcie, rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie a pod.) a umožniť vykonanie týchto opráv),
- f)** o všetkých zmenách v predmete nájmu podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný bezodkladne informovať prenajímateľa,
- g)** zabezpečovať a vykonávať na vlastné náklady protipožiarnu ochranu v zmysle príslušných právnych predpisov, a to najmä v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, súvisiacich predpisov, príslušných STN v oblasti protipožiarnej ochrany, a to v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájomcu nebytových priestorov a úzko spolupracovať s prenajímateľom vo veciach protipožiarnej ochrany, ktorá je prenajímateľovi uložená príslušnými právnymi predpismi,
- h)** prenajímateľovi okamžite nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu,
- i)** zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných technických zariadení, elektrospotrebičov, pracovných strojov a zabudovanej elektroinštalácie v predmete nájmu v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov,
- j)** v predmete nájmu odstrániť všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené pri odborných prehliadkach a odborných skúškach,
- k)** na základe požiadania povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok,
- l)** vykonávať drobné opravy na vlastné náklady, pričom pojem drobné opravy pre potreby tejto zmluvy je vysvetlený v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka,
- m)** zabezpečovať zdravotnú a hygienickú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, dvere),
- n)** užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy tak, že v týchto priestoroch nie je oprávnený skladovať akýkoľvek materiál, zásoby alebo iné hnutelné veci, prípadne odpad a obmedzovať ostatných užívateľov/nájomcov,

4. Nájomca nesmie:

- a)** dať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- b)** vykonať zásahy do rozvodov elektrického vedenia, rozvodu vody a ostatných rozvodov energetických médií bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- c)** vykonať zmeny na predmete nájmu, najmä stavebné úpravy, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VI

Poistenie majetku

- 1.** V prípade živelných pohrôm znáša každá strana škody spôsobené na vlastnom majetku. Prenajímateľ je povinný poistiť predmet nájmu na celú dobu trvania nájomnej zmluvy.
- 2.** Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadné straty a škody vzniknuté nájomcovi na jeho majetku, zásobách či zariadení, t. j. na všetkých hnutelných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa. Poistenie vlastného hnutelného majetku nájomcu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.01.2024. V súlade s § 47a ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR (www.crz.gov.sk). Účastníci si môžu dohodnúť, že zmluva nadobúda účinnosť neskôr po jej zverejnení. Zverejnenie tak, aby deň zverejnenia predchádzal dátumu dohodnutej účinnosti, vykoná prenajímateľ.
2. Osoby konajúce v mene zmluvných strán vyhlasujú, že súhlasia s tým, že mesto spracováva ich osobné údaje v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady Európy č. 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v nevyhnutnom rozsahu a výlučne pre účely evidencie, spracovania a archivácie tejto zmluvy.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné robiť len písomne, a to očíslovanými dodatkami, schválenými a riadne podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca akúkoľvek pohľadávku voči prenajímateľovi, alebo jej časť, vyplývajúcu z tejto zmluvy, resp. zo záväzkov z nej vyplývajúcich, nemôže postúpiť alebo založiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli na všeobecnom zákaze postúpenia pohľadávky nájomcu voči prenajímateľovi, resp. jej časti, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory z tejto zmluvy budú riešiť prostredníctvom všeobecných súdov SR.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ.
7. Príloha č. 1 – situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
8. Príloha č. 2 – uznesenie MsZ Detva č. 81/3/2023 zo dňa 23.02.2023 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy
9. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomnou dohodou, bezodkladne po zistení neplatnosti, neúčinnosti alebo nevykonateľnosti niektorého ustanovenia tejto zmluvy, nahradiť neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie tejto zmluvy novým ustanovením, ktoré je platné, účinné a vykonateľné a ktoré najviac zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia a ktoré najmä nebude predstavovať zrejmu výhodu alebo nevýhodu niektorej strany na úkor alebo prospech strany druhej. Strany sa zaväzujú v takomto prípade pozmeniť aj ostatné ustanovenia tejto zmluvy tak, aby nahradeným dojednaním boli v celkovom vzájomnom plnení strán splnené vyššie uvedené predpoklady. Do doby, pokiaľ takáto dohoda medzi stranami nebude uzavretá, rovnako aj v prípade ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia iné ustanovenia tejto zmluvy a ak také ustanovenia v nej obsiahnuté nie sú, potom sa používajú ustanovenia slovenských právnych predpisov.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si zmluvné strany riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju podpisujú.

V Detve, dňa
prenajímateľ:

Branislav Baran
primátor mesta

V Banskej Bystrici, dňa
nájomca:

MUDr. Eva Maťuliaková
konateľka

