

Zmluva
o nájme nebytových priestorov
č. 2020/8589

(uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 261 ods.2 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Mesto Lipany

Sídlo: Krivianska 1, 082 71 Lipany

Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Jánošík, primátor mesta

IČO: 00327379

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

BIC:

IBAN:

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

BIC:

IBAN:

(ďalej uvádzaný ako prenájomca)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Ľubovnianska nemocnica, n.o.

Sídlo: Obrancov mieru 3, 064 01 Stará Ľubovňa

Štatutárny orgán: MUDr. Peter Bizovský, MPH, riaditeľ

IČO: 37886851

(ďalej uvádzaný ako nájomca; prenájomca a nájomca ďalej spolu ako zmluvné strany, zmluva o nájme nebytových priestorov č. 20208589 ďalej v texte len zmluva)

Článok 1

Predmet zmluvy a účel nájmu, doba nájmu

1. Touto zmluvou prenájomca prenecháva nájomcovi za dohodnuté nájomné na dočasné užívanie nebytové priestory s výmerou 172,21 m² v budove, ktorá sa nachádza v meste Lipany, na Sabinovskej, je označená súpisným číslom 596, orientačným číslom 2, postavená je na pozemku parcela registra C číslo 637/1 ako druh stavby: iná budova, popis stavby: Rehabilitačné pracovisko a podľa údajov Okresného úradu Sabinov, katastrálneho odboru je na liste vlastníctva č. 1375 ako jej výlučný vlastníak evidované mesto Lipany (takto špecifikované prenajaté nebytové priestory ďalej v zmluve aj len nebytový priestor, prenájom nebytového priestoru ako predmet zmluvy). Špecifikácia výmery nebytových priestorov je uvedená v článku 2, bode 1. zmluvy.
2. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je využívanie nebytového priestoru nájomcom na zriadenie a prevádzkovanie špecializovanej ambulancie v odbore fyziatrie, balneológie a liečebnej rehabilitácie a pracoviska spoločných vyšetrovacích zložiek v tomto odbore.
3. Táto zmluva sa uzatvára od 1.9.2020 na dobu neurčitú.

Článok 2

Dohoda o nájomnom a platobné podmienky

1. Výška úhrady za užívanie nebytových priestorov je po dohode strán stanovená podľa článku 4, bodu 3, písm. g) pre lokalitu I., a bodu 4 Zásad nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Lipany platných od 1.1.2020 takto:

1. Výška pevnej časti nájmu určená sadzbami za 1m²:

Špecifikácia NP	Výmera NP v m ²	Pevná sadzba nájmu za 1m ² NP v €	Pevná sadzba nájmu za NP v €
terapia-masážny úsek	7,08	15,77	111,65
objednávacia miestnosť	7,52	15,77	118,59
čakáreň	16,10	15,77	253,90
termoterapia	14,90	15,77	234,97
svetloliečba	9,81	15,77	154,70
WC pacienti	7,93	15,77	125,06
sklad	9,19	15,77	144,93
chodba	3,19	15,77	50,31
chodba	4,55	15,77	71,75
chodba	4,03	15,77	63,55
šatňa-zamestnanci	3,40	15,77	53,62
denná miestnosť	6,20	15,77	97,77
WC personál	2,21	15,77	34,85
liečebná telesná výchova	16,64	15,77	262,41
WC zamestnanci	5,30	15,77	83,58
jednodňová ambulancia	28,69	15,77	452,44
elektroterapia	29,60	15,77	466,79
Ročný nájom pevnej časti spolu	172,21		2 715,75

Mesačná úhrada pevnej časti nájmu je 226,31 €.

2. Pohyblivá časť nájmu: je určená výškou nákladov za poskytované služby v touto zmluvou prenajatom nebytovom priestore na zriadenie a prevádzkovanie špecializovanej ambulancie v odbore fyziatrie, balneológie a liečebnej rehabilitácie a pracoviska spoločných vyšetrovacích zložiek v tomto odbore. Nájomca platí mesačné preddavky za dodávku plynu, elektrickej energie, vodné a stočné, zrážkovú vodu, upratovanie a iné služby spojené s poskytnutím nájmu nebytového priestoru. Preddavky sú po ukončení kalendárneho roka vyúčtované prenajímateľom.

Spôsob prepočtu vyúčtovania je nasledovný:

Úhradu za spotrebovanú elektrickú energiu vo vlastnej prevádzke nájomca platí podľa stavov na podružnom elektromere s prípadným rozpočítaním strát medzi hlavným meračom a súčtom podružných meračov v budove. Na meranie spotreby energie v spoločných priestoroch prispieva nájomca alikvotným podielom.

Úhradu za spotrebu vody nájomca platí podľa počtu stálych osôb v prevádzke. Pokiaľ si nájomca namontuje podružné merače na odber vody pristúpi prenajímateľ k vyúčtovaniu na základe stavov na podružnom vodomere s rozpočítaním strát medzi hlavným meračom a súčtom podružných

meračov v budove.

Úhradu za dodaný plyn a služby spojené s prevádzkou kotolne v budove nájomca platí na základe pomeroých meračov umiestnených na radiátoroch v priestoroch užívaných nájomcom a alikvotným podielom na spoločných priestoroch.

Upratovanie spoločných priestorov po dohode s ostatnými nájomcami v budove vykonáva prenajímateľ. Úhrada za upratovanie spoločných nebytových priestorov je súčasťou pohyblivého nájmu.

Úhradu pevnej časti nájmu a pohyblivej časti nájmu bude poskytovať nájomca prenajímateľovi v mesačných intervaloch vždy do 15. dňa v kalendárnom mesiaci, za ktorý sa uhrádza nájomné. Podrobnosti k spôsobu úhrady pevnej a pohyblivej časti nájmu – výška úhrad, lehota splatnosti úhrad nájomného a podrobnosti k spôsobu ich úhrady sú uvedené v oznámení o výške úhrad nájomného.

Úhrady nájomného je potrebné realizovať včas a v plnej výške (výška nájomného celkovo je súčtom pevného nájmu a pohyblivého nájmu) 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 číslo zmluvy ako variabilný symbol (VS): 20208589.

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 1.9.2020 prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie na zriadenie a prevádzkovanie špecializovanej ambulancie v odbore fyziatrie, balneológie a liečebnej rehabilitácie a pracoviska spoločných vyšetrovacích zložiek v tomto odbore nebytový priestor s výmerou 172,21 m² v stave spôsobilom na touto zmluvou dohodnuté užívanie a na účel nájmu dohodnutý touto zmluvou.

2. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ustanovením § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi v prenajatom nebytovom priestore. Úlohy ochrany pred požiarmi v spoločných priestoroch zabezpečí prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje podľa platnej legislatívy upravujúcej ochranu pred požiarmi 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. Závažným porušením nájomnej zmluvy je neuhradenie splatného nájomného v plnej výške a včas, užívanie nebytového priestoru na iný účel, ako je uvedený v ustanovení v článku 1, bode 2. zmluvy, prenechanie nebytového priestoru čo i len v časti inej právnickej, či fyzickej osobe.

4. Nájomca si nebytový priestor prezrel a preberá ho bez výhrad v stave v akom stojí a leží pri podpise tejto zmluvy. V prípade potreby stavebných a iných úprav nebytového priestoru sa nájomca zaväzuje požiadať o písomný súhlas prenajímateľa. Tieto úpravy sa nájomca zaväzuje realizovať na svoje náklady a nebezpečenstvo, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa zaväzujú za účelom realizácie prípadných potrebných úprav nebytového priestoru poskytnúť si vzájomnú súčinnosť tak, aby došlo k naplneniu účelu tejto zmluvy. Realizované úpravy nebytového priestoru realizované nájomcom so súhlasom prenajímateľa zostanú vlastníctvom nájomcu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu s výnimkou, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

V prípade spornosti výšky zhodnotenia nebytových priestorov prenajímateľa, ktoré na svoje náklady a nebezpečenstvo realizoval nájomca, sa táto výška určí na základe znaleckého posudku

a náklady na znalecký posudok bude znášať nájomca.

5. Zhodnotenie nebytového priestoru nájomcom nezakladá nájomcovi právo na trvanie nájmu na určité obdobie a neobmedzuje prenajímateľa v súlade so zákonom a ustanoveniami tejto zmluvy ukončiť nájom tohto nebytového priestoru. Realizácia úprav nebytového priestoru a investovanie do nebytového priestoru nájomcom nezakladá nájomcovi predkupné právo ani v prípade, ak by sa v budúcnosti prenajímateľ rozhodol tento nebytový priestor predať, prípadne iné zvýhodnenie nájomcu v prípade ukončenia nájmu a podania opätovnej žiadosti o nájom tohto nebytového priestoru nájomcom.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa:

- a) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami. Písomný protokol bude obsahovať opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia prenajímateľom a stav energií. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu zmluvy a umožniť mu do neho nepretržitý prístup.
- b) 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. Drobné opravy a bežnú údržbu nebytového priestoru, je povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca.
- c) Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor. 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.
- d) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi.
- e) Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o plánovaných stavebných, resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť využívanie nebytového priestoru nájomcom a to aspoň mesiac pred ich plánovaným začatím.
- f) Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie nebytového priestoru nájomcom.
- g) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany v spoločných priestoroch budovy. Za dodržiavanie legislatívy v oblasti požiarnej ochrany v nebytovom priestore prenajatom touto zmluvou zodpovedá nájomca.

2. Práva a povinnosti nájomcu:

- a) Nájomca je povinný užívať nebytový priestor v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu alebo neprimeranému opotrebovaniu. 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.
- b) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby nebytového priestoru, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa.
- c) Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania inej osobe.

d) 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 zmluvy.

e) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pre nebytový priestor dostatočný počet odpadových nádob.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom sa informovať o zmene údajov o zmluvných stranách, ktoré sú uvedené v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy o zmluvných stranách a taktiež o iných údajoch, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie podľa tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú oznamovať si skutočnosti súvisiace s plnením ustanovení tejto zmluvy predovšetkým písomne – doručením písomných oznámení na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v ustanovení tejto zmluvy o zmluvných stranách. Zmena údajov zmluvnej strany sa považuje za oznámenú druhej zmluvnej strane, len čo jej bola preukázateľne doručená.

Článok 5

Ukončenie nájmu

1. Nájom zaniká po vzájomnej dohode zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu.

2. Odstúpením od zmluvy prenajímateľom v prípadoch, ak nájomca neuhradí splatné nájomné včas alebo v plnej výške.

3. Výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4. V prípade ak nájomca neuhradí nájomné po lehote splatnosti ani v dodatočnej lehote, ktorú mu prenajímateľ na jeho úhradu môže poskytnúť alebo ak nájomca umožní užívanie nebytového priestoru iným osobám, má prenajímateľ právo ukončiť nájom tak, že doručí nájomcovi písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy a ukončení nájmu a v lehote 10 dní od doručenia tohto oznámenia nájomca odovzdá nebytové priestory prenajímateľovi. Teda účinky odstúpenia od zmluvy nastanú 10. deň po doručení písomného odstúpenia od zmluvy.

Najneskôr v tento deň je nájomca povinný odovzdať vypratane nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal do nájmu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

V prípade, že prenajímateľ zistí poškodenie prenajatých priestorov, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu uvedením do pôvodného stavu na vlastné náklady alebo uhradiť sumu vzniknutej škody vyčíslenú prenajímateľom.

Článok 6

Účinnosť zmluvy a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť 1.9.2020 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 prípadoch, ktoré táto zmluva nerieši, zmluvné strany budú vec riešiť podľa ustanovení platných právnych noriem, ktoré sú im obsahom alebo účelom najbližšie.

3. Každá zmena a doplnenie tejto zmluvy bude uzatvorená vo forme písomných dodatkov, ktoré budú vzostupne číslované.

4. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju dobrovoľne a vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu nepodpísali v tiesni ani

za nápadne nevýhodných podmienok.

5. Zmluvné strany za dohodli, že v prípade, ak by sa kedykoľvek v budúcnosti zistilo, že niektoré z jednotlivých ustanovení tejto zmluvy je neplatné, nevykonateľné alebo neúčinné platnosť, vykonateľnosť a účinnosť ostatných ustanovení zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú formou dodatku k tejto zmluve nahradiť takéto neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie zmluvy iným ustanovením, ktoré bude svojím účelom najbližšie neplatnému, nevykonateľnému alebo neúčinnému ustanoveniu, a to s prihliadnutím na vôľu oboch zmluvných strán obsiahnutú v tejto zmluve.

6. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) vyhotoveniach. Prenajímateľ dostane dve (2) vyhotovenia a dve (2) vyhotovenia zmluvy dostane nájomca.

V Lipanoch dňa

V Lipanoch dňa

Prenajímateľ:
Mesto Lipany

Nájomca:
Ľubovnianska nemocnica, n.o.

.....
Ing. Vladimír Jánošík
primátor mesta

.....
MUDr. Peter Bizovský, MPH
riadiťel