

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Svit**
Sídlo: Hviezdoslavova 268/32, 059 21 Svit
Štatutárny zástupca: Ing. Dáša Vojsovičová, primátorka mesta
IČO: 00 326 607
DIČ: 202 121 2754
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK60 0200 0000 0000 2472 7562

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca : **NeuroSvit s.r.o.**
Sídlo: Dostojevského 2514/1, 05801 Poprad
Štatutárny zástupca: MUDr. Katarína Chudá, konateľka
IČO: 56 032 919
IBAN: SK37 7500 0000 0040 3304 5107

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok II. Všeobecné ustanovenia

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budovy so súp. č. 273, Zdravotné stredisko na Ulici Fraňa Kráľa vo Svite, postavené na pozemku parc. č. KN-C 205/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1046 m², katastrálne územie Svit, obec Svit, zapísanej na Okresnom úrade v Poprade, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 1 v celosti.

Článok III. Predmet zmluvy

- 3.1** Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor č. dverí 314 o výmere 60,18 m² s podielom na spoločných priestoroch o výmere 8 m², nachádzajúci sa na druhom poschodí budovy súp.č. 273, popísanej v Článku II. bod 2.1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
- 3.2** Prenajímateľ prehlasuje, že prenajímané priestory vrátane vybavenia sú prenajímané v súlade s § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 3.3** Vybavením priestorov sú vnútorné rozvody vody, električky a kúrenia. Ostatné služby (najmä zber, odvoz a likvidácia odpadov) si zabezpečuje nájomca vo svojom mene, na vlastné náklady.
- 3.4** Nájomca má právo užívať spoločné priestory v budove Zdravotného strediska. Nájomca sa bude podieľať na prevádzkových nákladoch spoločných priestorov na základe zmluvy vypracovanej správcom Zdravotného strediska – BYTOVÝM PODNIKOM SVIT, s.r.o.
- 3.5** Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v deň účinnosti zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, a v takomto stave ich za podmienok uvedených v tejto zmluve preberá do nájmu.

Článok IV. Účel nájmu

4.1 Nájomca bude predmet nájmu využívať výlučne za účelom prevádzkovania neurologickej ambulancie.

Článok V. Doba trvania nájmu

5.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 1.8.2024.

Článok VI. Nájomné a služby spojené s nájmom

- 6.1** Ročná výška nájomného za nebytové priestory predstavuje sumu 40 € /m²/rok t.j. **2 407,20 €** slovom dvetisícštyristosedem eur a dvadsať centov.
- 6.2** Ročná výška nájomného za podiel na spoločných priestoroch (aliquotná časť chodby) predstavuje sumu 10,-- € /m²/rok t.j. **80,-- €** slovom osemdesiat eur.
- 6.3** Ročná výška nájomného spolu predstavuje sumu **2 487,20 €**, slovom dvetisícštyristoosemdesiat sedem eur a dvadsať centov.
- 6.4** Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného uvedenej v bode 6.3 v prípade zvýšenia úrovne inflácie, a to 1 x ročne spravidla na začiatku kalendárneho roka. Výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného vrátane inflácie oznámi prenájomca nájomcovi listom do 31.3. príslušného kalendárneho roka.
- 6.5** Nájomca je povinný
- a) do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy požiadať BYTOVÝ PODNIK SVIT, s. r. o. o vypracovanie zmluvy za účelom úhrady zálohových platieb za dodávku služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov a spôsob ich zúčtovania ku koncu kalendárneho roka, a to:
 - úhrada prevádzkových nákladov prenajatých priestorov (vodné, stočné, vykurovanie, elektrická energia resp. iné)
 - úhrada prevádzkových nákladov spoločných priestorov podľa bodu 3.4 tejto zmluvy
 - b) uhrádzať predpísané zálohové platby prevádzkových nákladov za prenajaté priestory a spoločné priestory, a to v termínoch splatnosti v zmysle predmetnej zmluvy podľa písmena a) tohto bodu.

Článok VII. Splatnosť nájomného

- 7.1** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude poukazovať nájomné na základe faktúr, vyhotovených prenájomcaťom v stanovených lehotách splatnosti uvedených vo faktúre. Faktúra bude vystavená spravidla do 15 dní od uplynutia prvého mesiaca daného štvrťroka.
- 7.2** Dňom zaplatenia je deň pripísania nájomného v prospech účtu prenájomcaťa. Za každý deň omeškania sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% dlžnej sumy. Tým nie je dotknuté právo prenájomcaťa na úrok z omeškania v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 7.3** V prípade skončenia nájmu v priebehu roka prenájomcať vyplatí nájomcovi aliquotnú časť nájomného, presahujúcu platnosť tejto zmluvy, a to do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.
- 7.4** Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 7.5** Aliquotnú čiastku nájomného za tretí štvrťrok roku 2024 vo výške 414,53 € uhradí nájomca na základe vystavenej faktúry.

Článok VIII. Skončenie nájmu

- 8.1** Nájom je možné ukončiť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán písomnou formou.
- 8.2** Zmluvné strany môžu nájom skončiť aj písomnou výpoveďou s 3-mesačnou výpovednou lehotou, počítanou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.3** Porušenie niektorej z povinností, uvedených v bodoch 4.1, 6.5, 7.1, 9.3, a 9.14 posudzujú zmluvné strany ako hrubé porušenie zmluvných podmienok. V tomto prípade môže prenájomcať vypovedať túto zmluvu so 7 dňovou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola doručená výpoveď jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane.

- 8.4** Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi, ak
- a) nájomca si nesplní svoje povinnosti uzavrieť zmluvný vzťah v zmysle bodu 6.5 písm. a) , tejto zmluvy, alebo
 - b) sú v prenajatých nebytových priestoroch organizované akcie alebo vykonávaná iná činnosť smerujúca k potláčaniu základných práv a slobôd osôb alebo k hlásaniu rasovej, etnickej, národnostnej alebo náboženskej nenávisťi alebo nenávisťi voči inej skupine osôb, alebo
 - c) nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo
 - d) prenajímateľ získal právoplatné povolenie na celkovú rekonštrukciu nehnuteľnosti súp.č. 273, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory a rekonštrukciou sa nezmení doterajší charakter využitia tejto nehnuteľnosti, avšak podmienky poskytnutia dotácie (resp. príspevku, NFP a pod.) budú vylučovať nájom priestorov na účely v zmysle tejto zmluvy.
- 8.5** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že technický stav nebytových priestorov sa stane nespôsobilým na ich užívanie na účel, dohodnutý v tejto zmluve, a to bez zavinenia nájomcu.
- 8.6** V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení od zmluvy bude doručený druhej zmluvnej strane.
- 8.7** Po skončení nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, nájomca do 7 dní odo dňa skončenia nájmu protokolárne odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu a odpredá prenajímateľovi za kúpnu cenu 1,- € hodnotu ním realizovaných opráv, úprav resp. rekonštrukčných prác na predmete nájmu, ktoré zrealizoval s písomným súhlasom prenajímateľa.
- 8.8** Po skončení nájmu založeného touto zmluvou nájomca do 7 dní odo dňa skončenia nájmu protokolárne odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v užívania schopnom stave. Dňom skončenia nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, sa nájomca zaväzuje uvoľniť nebytový priestor prenajatý podľa tejto zmluvy, odstrániť z neho všetok svoj majetok a uviesť ho do stavu v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri nesplnení tohto záväzku sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- € za každý deň omeškania s uvoľnením nebytového priestoru prenajatého podľa tejto zmluvy.

Článok IX.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

- 9.1** Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu a dodržiavania dohodnutých podmienok nájmu.
- 9.2** Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažovaný právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
- 9.3** Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 9.4** Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nachádzajúci sa v prenajatých nebytových priestoroch resp. v spoločných priestoroch, ktorý je vo vlastníctve nájomcu, jeho zamestnancov resp. návštevníkov. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na zdraví nájomcu, jeho zamestnancov, návštevníkov resp. tretích osôb.
- 9.5** Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z aktuálne platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí a iných.
- 9.6** Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca sa zaväzuje starať sa o údržbu nebytových priestorov v rozsahu: maľovanie nebytových priestorov, nátery a zasklievanie okien, dverí a iných konštrukcií, dezinfekciu, dezinfekciu, deratizáciu, opravy alebo výmeny zámkov a kovania, zásuviek, vypínačov, svietidiel, vodovodných armatúr (batérie, sifóny) a ďalšiu menšiu údržbu a opravy.

- 9.7** Zmluvné strany sa dohodli, že prípadnú rekonštrukciu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a na základe povolenia príslušným stavebným úradom, v zmysle ustanovení tejto zmluvy.
- 9.8** Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť predmetu nájmu na vlastné náklady.
- 9.9** Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné úpravy predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ (najmä opravy hlavných rozvodov inžinierskych sietí, hrubých stavebných konštrukcií, fasády, strechy a pod.), za podmienky, že nutnosť týchto opráv nezavinil nájomca; nájomca sa v týchto prípadoch zaväzuje umožniť prenajímateľovi vykonanie takýchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Ak je prenajímateľ povinný z podnetu príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch, je nájomca povinný vykonanie takýchto stavebných prác alebo iných úprav strpieť.
- 9.10** Technické zhodnotenie predmetu nájmu môže vykonávať nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Počas doby nájmu je nájomca oprávnený uplatňovať si odpisy technického zhodnotenia vo svojom účtovníctve.
- 9.11** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, odkedy k zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu a skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (napr. zmena, štatutárneho zástupcu, sídla, bankového spojenia a pod.). Za nesplnenie tohto záväzku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50 € a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť.
- 9.12** Zodpovednosť za škodu na predmete nájmu, spoločných priestoroch a zodpovednosť za škodu vyplývajúca z porušenia povinností zmluvných strán, vrátane náhrady škody, sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadnú škodu, ktorú spôsobí na predmete nájmu nájomca, jeho zamestnanec resp. tretie osoby, znáša nájomca. V prípade vzniku škody je nájomca povinný túto škodu bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi.
- 9.13** Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťňu zmluvu na nasledovné riziká:
- a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou
 - b) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadaním a rizika vandalizmu
 - c) poistenie alebo zničenie skla (okná, dvere).
- 9.14** Akékoľvek stavebné úpravy, opravy, resp. rekonštrukčné práce na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pred začatím stavebných úprav, opráv resp. rekonštrukčných prác predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu.
- 9.15** Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že si počas trvania nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy, opravy a rekonštrukciu predmetu nájmu a pod. a nebude si voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky z titulu vykonania týchto prác, a to ani v prípade, že nájomca stavebné úpravy, opravy, resp. rekonštrukčné práce na predmete nájmu vykonal so súhlasom prenajímateľa v zmysle bodu 9.14 tejto zmluvy.
- 9.16** Nájomca sa zaväzuje upraviť predmet nájmu v súlade s príslušnými právnymi predpismi (najmä zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, č. 201/2022 Z.z. o výstavbe, č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov).
- 9.17** Pre prípad potreby vstupu do predmetu nájmu v neprítomnosti nájomcu za mimoriadnej situácie je bezprostredne po uzavretí zmluvy resp. po prevzatí priestorov nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi po jednom vyhotovení kľúčov od zámkov dverí v prenajatých priestoroch (tzv. rezervný kľúč), a to v zapečatenej obálke. Za ich prípadné zneužitie zodpovedá prenajímateľ. V prípade použitia rezervného kľúča z vyššie uvedeného dôvodu je prenajímateľ povinný o tom bez zbytočného odkladu informovať nájomcu.

Článok X. Záverečné ustanovenia

- 10.1** Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení.
- 10.2** Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno uskutočniť len formou písomných očíslovaných dodatkov so súhlasom oboch zmluvných strán.
- 10.3** Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.
- 10.4** Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana.
- 10.5** Písomnosť sa považuje za doručenie za nasledovných podmienok: v prípade osobného doručovania odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou, v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím úložnej lehoty, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.
- 10.6** Nájomný vzťah, založený touto zmluvou bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Svit č. 41/2024 zo dňa 25.4.2024 v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a v zmysle čl. VI, § 14, ods. 14, písm. t) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Svit, podľa ktorého ide o „prenájom nebytových priestorov a budov pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti a inej verejnoprospešnej činnosti“.
- 10.7** Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom 1.8.2024, v zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 10.8** Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
- 10.9** Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevyhovujúcich podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

Vo Svite, dňa : 13.5.2024

Za prenajímateľa:

Ing. Dáša Vojsovičová
primátorka mesta

Vo Svite , dňa : 13.5.2024

Za nájomcu:

MUDr. Katarína Chudá
konateľka