

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov č.21/2025/SMM
uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb.
O nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi

1. Prenajímateľ: Mesto Giraltovce, Dukelská 75, 087 01 Giraltovce
zastúpená: Ing. Pavol Tchurík – primátor mesta
IČO: 00 321 982
DIČ: 2020778760
Bankové spojenie: IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522 BIC: SUBASKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca: KEROMA s.r.o., Koprivnica 233, 086 43 Koprivnica
zastúpená Erika Kačmárová
IČO : 52 728 072
Bankové spojenie:
(ďalej len „nájomca“)

I.
Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nebytových priestorov v budove Polikliniky Giraltovce, Kukorelliho 334/16, š. č. 1063, zapísané na LV č. 821, k. ú. Giraltovce, Správy katastra Svidník.
- 1.2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu dočasného užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v budove Polikliniky Giraltovce na prízemí , o celkovej výmere **26,74 m²** (obchodné priestory **18,28 m²** a ostatné priestory **8,46 m²**) .
- 1.3. Spolu s prenajatými priestormi prenajímateľ umožňuje nájomcovi v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory Polikliniky Giraltovce, vrátane sociálnych zariadení, obslužných komunikácií, atď. Užívanie spoločných priestorov však nesmie byť na ujmu ostatných nájomcov, prenajímateľa alebo návštevníkov Polikliniky Giraltovce. Možnosť užívať spoločné priestory nezakladá pre nájomcu žiadny právny nárok a prenajímateľovi z toho nevyplyva žiadna právna ani iná povinnosť voči nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek rozhodnúť o znížení rozsahu spoločných priestorov alebo na základe samostatného právneho vzťahu umožniť dočasné alebo trvalé užívanie spoločných priestorov, alebo akejkolvek časti spoločných priestorov treťou osobou. Rovnako je prenajímateľ oprávnený kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom meniť dispozičné riešenie spoločných priestorov, vrátane zmien vchodov, ako aj polohu a technické určenie ostatných priestorov.

II.
Účel nájmu

- 2.1. Nájomca bude priestory špecifikované v čl. I bod 1.2. tejto zmluvy užívať ako priestor na **podávanie nealkoholických nápojov, kávy a rôznych pochutín.**
- 2.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že účel nájmu na ktorý sa nebytový priestor prenecháva nájomcovi je v súlade so stavebným určením nebytového priestoru v zmysle ust. § 1 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb.
- 2.3. Nájomca vyhlasuje, že si pred samotným zahájením svojej činnosti v súlade s účelom na ktorý mu prenajímateľ nebytový priestor prenajal, zabezpečí najneskôr ku dňu zahájenia prevádzky všetky potrebné úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov a technických noriem na prevádzkovanie svojej

činnosti v súlade s účelom prenájmu a rovnako sa zaväzuje počas celej doby prenájmu udržiavať všetky tieto povolenia v nepretržitej platnosti. Nemožnosť prevádzkovať činnosť nájomcu z dôvodu absencie týchto povolení alebo v dôsledku straty ich platnosti nemá žiadny vplyv na povinnosti pre nájomcu z tejto zmluvy vyplývajúce, najmä povinnosť riadne platiť nájomné.

III.

Doba nájmu

- 3.1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **neurčitú od 01.05.2025**
- 3.2. Deň začatia skutočného užívania podľa článku III bod 1 sa uvedie v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov. Táto zápisnica tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

IV.

Nájomné

- 4.1. **Návrh nájomného** nie nižší ako je stanovený na základe platného VZN takto: **51 €** za 1 m² ročne za expesa a **16 €** za 1 m² ročne za ostatné priestory, celkom **1 067,64 €** za celý rok ($51 \text{ €} \times 18,28 \text{ m}^2 + 16 \text{ €} \times 8,46 \text{ m}^2$).
- 4.2. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskoršie do 15. dňa toho ktorého mesiaca vo výške 1/12 ročného nájomného, čo činí čiastku **88,97 €** na účet prenajímateľa.
- 4.3. Predpokladom pre platenie nájomného je faktúra, ktorú prenajímateľ vystaví nájomcovi.

V.

Úhrada služieb spojených s nájomom a depozit

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

a) elektrická energia	25,00 € mesačne,
b) teplo a teplá voda	56,03 € mesačne,
c) vodné, stočné	10,00 € mesačne,
e) odvoz a likvidácia TKO	10,00 € mesačne,
f) upratovanie spoločných priestorov	10,00 € mesačne

spolu

111,03 € mesačne

- 5.2. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa mesačne dopredu, a to najneskôr do 15. dňa daného mesiaca.
- 5.3. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným (článok IV bod 1) v jednej sume.
- 5.4. Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru je nasledovná:
200 € mesačne.
- 5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
- 5.6. Skutočné náklady za ceny služieb spojených s nájomom nebytových priestorov vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi každoročne, najneskôr do 30.5. a v lehote 30 dní od obdržania vyúčtovania nájomca uhradí nedoplatok. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadne nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
- 5.7. Výšku nájomného a cien služieb spojených s nájomom je prenajímateľ oprávnený každoročne k dátumu 1. júla zvyšovať podľa koeficientu vyjadrujúceho mieru rastu spotrebiteľských cien publikovaného Slovenským štatistickým úradom. Zvýšenie nájomného a záloh na služby spojené s nájomom prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne najneskôr do 30 dní od publikovania koeficientu vyjadrujúceho mieru rastu spotrebiteľských cien Slovenským štatistickým úradom.

- 5.8. Zálohové platby za služby a nájomné začne nájomca uhrádzať až odo dňa, kedy začne skutočne vykonávať obchodnú činnosť v prenajatých priestoroch.
- 5.9. Nájomca je povinný do 14 dní odo dňa uzavretia zmluvy zložiť na účet č. **IBAN: SK02 5600 0000 0036 1840 2013, VS: 212025** alebo v hotovosti do pokladne mesta depozit vo výške trojmesačného základného nájomného v celkovej výške **267 €**. Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu.
- 5.10. Depozit môže prenajímateľ použiť výlučne na tieto účely:
- a) vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení prenajatých priestorov, ktoré vznikli počas trvania nájmu a nájomca ich neuhradil po výzve prenajímateľa,
 - b) zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a zmluvných pokút alebo úhrad spojených s užívaním nebytového priestoru resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním nebytových priestorov za čas trvania nájmu, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu.
- 5.11. Pri súbehu viacerých nárokov sa ako prednostné uhrádzajú zmluvné pokuty, následne úroky z omeškania a dlžné nájomné, potom vzniknuté škody a následne ďalšie nároky
- 5.12. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť ku dňu posledného vyúčtovania nájmu a skutočných nákladov za ceny služieb spojených s nájmom nebytových priestorov nasledujúceho po skončení nájmu.
- 5.13. Nájomca nemá právo požiadať vrátenie depozitu počas doby trvania nájmu.

VI.

Technický stav nebytového priestoru

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- 6.2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajatý nebytový priestor v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal pri podpise tejto zmluvy ak sa účastníci nedohodnú inak.
- 6.3. Pre prípad, že nájomca poruší svoju povinnosť pri skončení nájmu založeného touto zmluvou prenajatý nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal a medzi účastníkmi nedošlo k inej dohode, je prenajímateľ oprávnený uviesť prenajatý nebytový priestor do pôvodného stavu sám a to na náklady nájomcu. Náklady spojené s uvedením prenajatého nebytového priestoru do pôvodného stavu je prenajímateľ oprávnený uhradiť zo zábezpeky nájomcu. Nájomca k použitiu zábezpeky na tento účel udeľuje prenajímateľovi výslovný súhlas.

VII.

Poistenie

- 7.1. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť prenajaté nebytové priestory popísané v článku I bod 1.2. a 1.4 tejto zmluvy, a to s účinnosťou najneskôr ku dňu podpisu preberajúceho protokolu.
- 7.2. Nájomca je povinný zriadiť vinkuláciu poistného plnenia v prospech prenajímateľa, a to v lehote popísanej v článku VII bod 7.1. tejto zmluvy.
- 7.3. Poistenie nad rozsah (poistenie hnutelných vecí) popísaný v článku VII bod 7.1. tejto zmluvy zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 8.2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- 8.3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
- 8.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 8.5. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumienia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom, plynu, elektrine a pod.).
- 8.6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru , resp. inej havárie.
- 8.7. Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady odbornú prehliadku a odbornú skúšku elektrických zariadení podľa § 13, Vyhlášky č. 508/2009, Z.z., § 9, Zákona NR SR č. 124/2006, Z.z.. Zároveň sa zaväzuje opakovane vykonávať túto odbornú prehliadku a odbornú skúšku v stanovených intervaloch podľa STN normy.
- 8.8. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
- 8.9. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
- 8.10. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
- 8.11. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
- 8.12. Prenajímateľ je oprávnený požadovať vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva riadnym spôsobom a na účel uvedený v zmluve. Termín prehliadky nebytových priestorov oznámi prenajímateľ nájomcovi 1 deň pred termínom vykonania prehliadky. V prípadoch, keď vec neznesie odklad je prenajímateľ oprávnený vstúpiť bez predchádzajúceho oznámenia termínu konania prehliadky.
- 8.13. Zmeny v prenajatých nebytových priestoroch, vrátane zmien vnútorného vybavenia, ktoré patrí prenajímateľovi, je nájomca oprávnený vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa sa rovnako vyžaduje na umiestnenie akejkoľvek reklamy, či informačného zariadenia.

IX.

Skončenie nájmu

- 9.1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou
 - b) výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď je účinná aj v prípade, kedy tento doručený písomný prejav nebude nájomcom alebo zástupcom nájomcu v jeho sídle prevzatý alebo prevzatie bude nimi odmietnuté.
 - c) uplynutím dojednanej doby (platí len pre prípad, ak je nájom na dobu určitú).
 - d) odstúpením od zmluvy
- 9.2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

- 9.3. Každý účastník je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných normatívnych aktoch. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí sa v ňom vymedziť dôvod odstúpenia od zmluvy a to tak jeho skutkovým zdôvodnením ako aj uvedením o porušení ktorého zákonného ustanovenia ide. Odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia. Odstúpenie je účinné aj v tom prípade, kedy tento písomný prejav nebude nájomcom alebo zástupcom nájomcu v jeho sídle prevzatý alebo prevzatie bude nimi odmietnuté.
- 9.4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou;
 - b) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 9.5. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb.

X. Sankcie

- 10.1. Pre prípad, že nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného a služieb spojených s nájomom nebytových priestorov, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,5 % za každý začatý deň omeškania.

XI. Záverečné ustanovenia

- 11.1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatku k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
- 11.2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 11.3. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
- 11.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
- 11.5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy poskytujú súhlas na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu identifikáciu zmluvných strán na účely plnenia tejto zmluvy. Zmluvné strany môžu kedykoľvek svoj uvedený súhlas po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby odvolať.
- 11.6. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán povinnou osobou podľa zák. č. 18/2018 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) a zmluva zároveň spĺňa podmienku jej povinného zverejnenia podľa zákona, táto strana sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu spôsobom stanoveným zákonom. Deň nasledujúci po dátume zverejnenia zmluvy je dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Pri porušení

tohto záväzku povinná zmluvná strana zodpovedá za to, že zmluva nenadobudne účinnosť. Ustanovenia tohto bodu sa nepoužijú, ak táto zmluva nespĺňa podmienky na jej zverejnenie podľa zákona.

V Gíraltovciach, dňa2025

V Gíraltovciach, dňa2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Príloha k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 21/2025/SMM

Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

Odovzdávajúci: Mesto Giraltovce
zast.: Ing. Ján Čabala, vedúci oddelenia správy majetku mesta

Preberajúci: KEROMA s.r.o. , Kukorelliho 334/16, 087 01 Giraltovce

Predmet: nebytový priestor na II. nadzemnom podlaží na Poliklinike Giraltovce
č. m. 237 na ul. Kukorelliho 334/16, 087 01 Giraltovce

Stav elektromeru: kWh
Výrobné číslo:

Stav vodomeru: SV:..... m³ TUV:..... m³
Výrobné číslo:

Stav plynomeru: m³
Výrobné číslo:

Hnuteľné veci:
.....
.....
.....

Zistené nedostatky:
.....
.....
.....
.....
.....

V Giraltovciach, dňa2025

V Giraltovciach, dňa2025

.....
Odovzdávajúci

.....
Preberajúci

