

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 51, § 663 až 720 Občianskeho zákonníka a § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Hel'pa
so sídlom: Farská 588/2, 976 68 Hel'pa

IČO: 00313424
Bank. spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: [REDACTED]
V zastúpení: Miroslav Lilko, starosta
e-mail: starosta@helpa.sk
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: Denné centrum IMPULZ, n.o.
so sídlom: 072 34 Lúčky 105

IČO: 45746800
DIČ: 2120106978
Bank. spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: [REDACTED]
V zastúpení: PhDr. Ján Holonič, PhD.
Kontakt: [REDACTED]
(ďalej len ako „Nájomca“)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej na LV č. 701 v katastrálnom území obce Hel'pa ako Zdravotné stredisko súpisné č. 812.

2. Predmetom nájmu sú tieto nebytové priestory:

- Ordinácia:	$3,35 \text{ m} \times 5,8 \text{ m} = 19,4 \text{ m}^2$
	$3,22 \text{ m} \times 5,8 \text{ m} = 18,7 \text{ m}^2$
	$1,30 \text{ m} \times 3,8 \text{ m} = 4,9 \text{ m}^2$
- Čakáreň:	$5,4 \text{ m} \times 4,7 \text{ m} = 25,4 \text{ m}^2$
- $\frac{1}{4}$ soc. Zariadení	$4,0 \text{ m}^2$
Spolu:	$72,4 \text{ m}^2$

3. Ďalšie priestory, ktoré môže nájomca používať bezplatne:

Vstupná hala	$/7,2 \text{ m} \times 4,8 \text{ m} = 34,5 \text{ m}^2/$
Zádverie	$/3,1 \text{ m} \times 5,15 \text{ m} = 16 \text{ m}^2/$
Vstupné schodište	$/3,0 \text{ m} \times 2,25 \text{ m} = 6,7 \text{ m}^2/$

Čl. II

Účel prenájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom na prevádzku všeobecnej ambulancie.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu bude potrebný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v takom technicko-stavebnom stave, s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.6.2030

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu podpísania tejto zmluvy, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase podpisu tejto zmluvy.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromera ku dňu odovzdania predmetu nájmu, tvoriaci obsah protokolu, ktorý podpíše nájomca i prenajímateľ.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv, revízií a údržby. Vo

výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar, atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.

5. Prenajímateľ je oprávnený priebežne fakturovať nájomcovi cenu nájmu.
6. Prenajímateľ umožní nájomcovi v prenajatých priestoroch inštalovanie telefónnych a internetových liniek a umiestnenie vlastnej reklamy na fasáde budovy.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet prenájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy a údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady.
6. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory, prístupové cesty a chodníky budovy Zdravotného strediska v Heľpe na ulici Krížna 812/2.
7. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.
8. V zmysle Zákona č. 314/2001 o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
9. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany nájomca ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.
10. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávacom a preberacom konaní po skončení nájmu.

11. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu v súlade s platným VZN obce a uhradiť miestny poplatok za komunálny odpad na základe doručeného platobného výmeru.
12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení budovy, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
13. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
14. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
15. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, IČO, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomnosti a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
16. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať prenajímané priestory a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
17. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len na základe súdneho príkazu, alebo v prípade havarijného stavu. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

Čl. VII

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí prenajímateľ. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
2. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do 3 dní, oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.

3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. VII

Stavebné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.
2. Nájomca môže osadzovať a používať elektrospotrebiče nad rámec zoznamu spísaného so zmluvným dodávateľom elektrickej energie len s písomným súhlasom prenajímateľa a to z dôvodu ochrany elektrickej energie pred preťažením.
3. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
4. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia, mimo priečelia budovy.
5. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred súhlas prenajímateľa.

Čl. IX

Zmluvné pokuty, úroky

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovanej ceny nájmu a služieb zmluvnú pokutu 0,05% z dlžnej sumy až do zaplatenia.

Čl. X

Riešenie sporov

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najskôr riešiť dohodou, až potom môžu požiadať príslušný orgán o rozhodnutie.

Čl. XI

Cena nájmu služieb

1. Cena nájomného je stanovená v súlade s § 9aa ods. 3 zákona č.138/1991 Z.z. o majetku obcí a v súlade s § 40 ods. 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Heľpa.
2. Celková výška ročného nájomného sa určuje ako obvyklá cena za 1 m², t.j. 14,- eur vynásobená počtom m² prenajatej plochy
Výpočet: 14,- eur x 72,4 m² = cca 1 014,- eur ročne
3. Nájomca sa zaväzuje poukazovať platbu za nájomné mesačne vo výške **1/12 z ročného nájmu t.j. v sume 84,50 eur, vždy najneskôr do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca**, na účet prenajímateľa:
 - v banke Prima banka, a.s, pobočka Brezno,
 - **IBAN: SK09 5600 0000 0020 0212 6001.**
4. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu.
5. Nájomné za užívanie nebytových priestorov je nájomca povinný platiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
6. **Zálohové platby za služby**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, bude nájomca platiť takto:
 - **Elektrická energia: mesačne 125,- eur**
 - **Vykurovanie : mesačne 140,50 eur**vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa
 - v banke Prima banka, a.s., pobočka Brezno,
 - **IBAN: SK09 5600 0000 0020 0212 6001.**
7. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov je nájomca povinný platiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
8. Vyúčtovanie platieb elektrickej energie, vodného a stočného a vykurovania sa uskutočňuje na základe rozpočítania celkových nákladov v objekte na príslušnú výmeru prevádzky v m². Prenajímateľ vystaví vyúčtovaciu faktúru do 30 dní od doručenia vyúčtovania dodávateľmi poskytovaných služieb.
9. Ak po dobu platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu v súlade s týmto nárastom. Úprava výšky nájomného sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi zo strany prenajímateľa, ktorý je povinný na žiadosť nájomcu mu zvýšenie nákladov preukázať.

Čl. XII

Skončenie nájmu

1. Nájomné nebytového priestoru zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. IV bod 1, ak sa neuplatní postup podľa čl. IV bod 2,
 - b) výpoveďou prenajímateľa, pokiaľ nájomca porušuje body 3, 9, 12, 13, 14 a 15 článku VI. Zmluvy a článok VIII zmluvy,
 - c) výpoveďou nájomcu, pokiaľ prenajímateľ porušuje body 1 a 2 článku V zmluvy,
 - d) dohodou oboch zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať i v prípade, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca je viac ako 3 mesiace v omeškaní s platením ceny nájmu a služieb,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, alebo kľud v prenajatom priestore a okolí,
 - d) došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom,
 - e) ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal.
3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a predstavuje 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
4. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.
5. V prípade porušenia článku III. bod 2, 3 a 4 tejto zmluvy si prenajímateľ vyhradzuje právo od zmluvy jednostranne odstúpiť, a to po predchádzajúcej písomnej výzve na odstránenie nedostatkov. V tomto prípade nemá nájomca právo na úhradu nákladov spojených s technickým zhodnotením a rekonštrukciou nehnuteľnosti. Odstúpenie je účinné dňom doručenia prenajímateľovi.

Čl. XIII

Spoločné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do jej uplynutia.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
3. Do predčasného skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu zohľadňujúceho povolené stavebné úpravy.

4. Povolené stavebné úpravy znáša nájomca v plnej výške, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.

Čl. XIV

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán, ako aj na nového vlastníka, príp. nájomcu, o čom strany vyhotovia spoločný záznam.
4. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie zodpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
5. Akékoľvek dodatky alebo zmeny tejto zmluvy, s výnimkou zmien podľa článku XI bod 9 tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý, zrozumiteľný a súhlasia s ním. Zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s celým obsahom zmluvy ju podpisujú.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch, z toho po dva (2) pre každú zmluvnú stranu.

V Heľpe, dňa4.04.2025..

V Heľpe, dňa: 4.4.2025

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:


Miroslav Lilko
starosta obce


PhDr. Ján Holomík, PhD.,
riaditeľ Denné centrum IMPULZ, n.o.