

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade s § 720 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Nitriansky samosprávny kraj v zastúpení:
Poliklinikou Nitrianskeho samosprávneho kraja Šaľa
Nemocničná 1, 927 01 Šaľa
Zastúpená: Ing. Borisom Jordanovom, riaditeľom
IČO : 50 889 516
DIČ: 2120541929
IČ DPH: SK2120541929
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
IBAN: SK 68 8180 0000 0070 0057 3150
Telefón : 031/ 7730 320
Mail: sekretariat@poliklinikansksala.sk

/ďalej len „prenajíateľ“/

Nájomca:

Zariadenie sociálnych služieb „VINIČKY“
so sídlom : Považská 14, 949 01 Nitra
Zastúpená: PhDr. Jankou Moravčíkovou, PhD. , štatutárom
IČO: 00 351 776
DIČ: 2021102985
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, príjmový účet
IBAN: SK36 8180 0000 0070 0030 6685
Telefón: 037/6520856
Mail:

/ďalej len „nájomca“/

/ďalej spolu ako „zmluvné strany“/

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi nebytový priestor, aby ho dočasne užíval a záväzok nájomcu platiť prenajíateľovi za užívanie nebytového priestoru nájomné.

2. Predmetom tejto zmluvy je tiež záväzok prenajímateľa zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi úhradu za poskytovanie týchto služieb ako aj ďalšie záväzky zmluvných strán súvisiace s nájmom nebytového priestoru predpokladané touto zmluvou.

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ hospodári ako správca s majetkom Nitrianskeho samosprávneho kraja, ktorý je predmetom tohto nájmu a nachádza sa v budove poliklinickej časti Nemocnice so súpisným číslom 833 na parcele číslo 2079, katastrálne územie Šaľa, na ulici Nemocničná 1, v meste Šaľa, v okrese Šaľa, zapísanej na LV č. 6139 vedenom Okresným úradom v Šali, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove opísanej v ods. 1 tohto článku s celkovou výmerou 82,25 m² za podmienok dohodnutých v tejto zmluve s právom užívať spoločné priestory a zariadenia, ktorými sa rozumejú chodby, schodiská, vestibuly a WC užívané pacientmi.
3. Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov zo strany nájomcu na prevádzkovanie starostlivosti sociálnych služieb.
4. Nájomca nie je oprávnený používať predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý.
5. Nebytové priestory nachádzajúce sa v priestoroch pôvodnej polikliniky, ktoré sú predmetom tohto nájmu boli zrekonštruované, zmodernizované a vybavené materiálno-technickým vybavením, zdravotníckou a výpočtovou technikou, a to v rámci projektu s názvom: „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti NSK v Šali“, realizovaného v rámci pomoci poskytnutej z prostriedkov Európskeho fondu regionálneho rozvoja, cieľom ktorého je integrácia primárnej zdravotnej starostlivosti v spádovej oblasti Šaľa, ktorá prispeje k zvýšeniu počtu lekárov primárneho kontaktu na jedno kontaktné miesto, zlepší manažment pacienta (zlepšením servisu poskytovaných služieb pre klientov na jednotnom kontaktnom mieste), posilní význam poskytovateľov primárnej ambulantnej zdravotnej starostlivosti ako hlavných manažérov pacienta.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 1.1.2022.

Čl. IV.

Úhrada za nájom a úhrada služieb spojených s nájmom

1. Úhrada za nájom priestorov opísaných v článku II. tejto zmluvy bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **17,00 €/m²/rok** za nebytové a ostatné priestory o celkovej

výmere **82,25 m²**, ktorá predstavuje len čiastku za nájom bez ďalších nákladov súvisiacich s užívaním a prevádzkovaním predmetu nájmu. V zmysle uvedeného je ročné nájomné za predmet nájmu stanovené vo výške **1 398,25 €**, čo činí **11 x mesačne 116,52 € a 1 x mesačne 116,53 €**.

2. Nájomca sa zaväzuje platbu nájomného uhrádzať formou bezhotovostného platobného styku na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti do 14 dní od dátumu vystavenia faktúry prenajímateľom. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania čiastky na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. V prípade, že nájomca neuhradí jednotlivú mesačnú splátku úhrady za nájom ani do 30 dní odo dňa jej splatnosti, prenajímateľ je po písomnom upozornení na možnosť odstúpenia a márnom uplynutí dodatočnej 7-dňovej lehoty na zaplatenie, počítanej odo dňa doručenia písomného upozornenia, oprávnený od zmluvy odstúpiť. Ak prenajímateľ z uvedeného dôvodu odstúpi od zmluvy, platnosť zmluvy sa končí dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia. Uvedeným nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť úhradu za nájom a škodu, ktorá konaním nájomcu prenajímateľovi vznikla. Nájomca je zároveň povinný vypratať priestory označené v článku I. ods. 1 tejto zmluvy najneskôr do dvoch dní odo dňa doručenia odstúpenia zo strany prenajímateľa .
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude pre nájomcu zabezpečovať aj služby spojené s nájomom. Platby za služby spojené s nájomom je nájomca povinný platiť **mesačne** na príjmový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry, ktorá bude vystavená na mesačnej báze prenajímateľom so splatnosťou 14 dní.
5. Náklady za odber elektrickej energie budú vyúčtované **mesačne** na základe faktúry z celkových nákladov za elektrickú energiu dodanej do objektu, v prepočte podľa skutočne spotrebovaného množstva elektrickej energie nameraného podružným elektromerom .
6. Náklady na vykurovanie a TUV budú vyúčtované **mesačne** na základe faktúry z celkových nákladov vynaložených na vykurovanie objektu v prepočte na nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 82,25 m².
7. Náklady za dodávku vody a stočné budú vyúčtované **mesačne** na základe faktúry z celkových nákladov za dodávku vody, v prepočte podľa skutočne spotrebovaného množstva vody nameraného podružným vodomerom.
8. Náklady za odvoz a uloženie komunálneho odpadu budú vyúčtované **mesačne** na základe faktúry podľa stanovenia poplatku za uloženie a likvidáciu komunálneho odpadu vyrubeneho mestom Šaľa za rok a z toho percentuálne na nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 82,25 m².
9. Náklady za odvoz a uloženie biologického odpadu budú vyúčtované **mesačne** na základe faktúry za predchádzajúce obdobie, podľa skutočne odovzdaného množstva biologického odpadu.
10. Začiatok úhrad za nájom priestorov a služieb s nájomom spojených **sa odkladá**, z dôvodu fyzického začiatku užívania priestorov na dátum fyzického otvorenia prevádzky

starostlivosti sociálnych služieb, **maximálne však do 31.3.2022**, ku ktorému prenajímateľ vystaví 1.faktúru a nájomca je povinný ju akceptovať a následne v termíne splatnosti uhradiť.

11. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo inú zročnú pohľadávku voči prenajímateľovi v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov .

Čl. V.

Technický stav nebytového priestoru

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účel užívania. Drobné opravy (t.j. kovových a drevených predmetov, spínačov a zásuviek elektriny, elektrických svietidiel, sanity) a úpravy účelovej povahy znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
2. Nájomca vyhlasuje, že technický stav predmetu nájmu pozná z osobnej, podrobnej obhliadky vykonanej na mieste samom a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu je v čase jeho prevzatia v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný :

- uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním,
- platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojených s nájmom,
- užívať predmet nájmu v súlade s účelom určeným v čl. II. tejto zmluvy,
- bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti,
- odovzdať priestory po skončení užívania v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- v prípade havárie alebo potreby opráv v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup do potrebnej časti objektu,
- vykonávať prostredníctvom elektrotechnického špecialistu odborné prehliadky a skúšky (revízie) elektrických spotrebičov a ručného elektrického náradia používaných v prenajatých priestoroch v zmysle vyhlášky MPSVaR č. 508/2009 Z. z. a noriem STN 33 1610, STN 33 1600,
- nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a ochranu bezpečnosti zdravia pri práci svojich zamestnancov,
- nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho prenájmu alebo výpožičky.

2. Prenajímateľ je povinný :

- odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené,
- umožniť nájomcovi umiestniť pri vstupe do budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu ako aj pri vstupe do prenajatých priestorov, firemné označenie primeranej veľkosti a konštrukcie v zmysle legislatívnych predpisov.

3. Prenajímateľ je ďalej povinný počas celej doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy konať tak, aby:

- a) riadne a včas plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodnutí orgánov verejnej moci a aby nedochádzalo k porušovaniu alebo ohrozeniu plnenia týchto povinností,
- b) nedochádzalo k ohrozeniu alebo narušeniu oprávnených záujmov nájomcu, ani jeho pacientov a ostatných návštevníkov nebytových priestorov,
- c) nájomca mohol po celú dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy užívať nebytové priestory na účel nájmu a v rozsahu, v akom to je na účel nájmu potrebné alebo vhodné a spôsobom, aký vyplýva z ich povahy a určenia,
- d) užívanie nebytových priestorov nájomcom na účel nájmu nebolo žiadny priamym ani nepriamym spôsobom znemožňované alebo sťažované.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Nájomca aj prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu v súlade s ustanovením § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom možno skončiť aj písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom.
3. Výpovedná doba je šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede na adresu druhej zmluvnej strane. Za doručenie sa považuje deň, v ktorom druhá strana túto výpoveď obdržala alebo odmietla prevzatie tejto výpovede alebo deň, kedy výpoveď bola uložená na pošte z dôvodu nezastihnutia adresáta.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy očíslovaným dodatkom k tejto zmluve.

2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov zosúladiť obsah tejto zmluvy s týmito predpismi v lehote do 30 dní odo dňa ich účinnosti.
4. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. Účastníci zmluvy prehlasujú, že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
6. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých tri rovnopisy obdrží prenajímateľ a dva rovnopisy obdrží nájomca.

V Šali, dňa 20.12.2021

V Šali, dňa 20.12.2021

Nájomca:

„VINIČKY“,
Zariadenie sociálnych služieb Nitra
949 11 NITRA, Považská 14
-6-
.....

PhDr. Janka Moravčíková, PhD.
štatutár
Zariadenie sociálnych služieb „VINIČKY“

Prenajímateľ:

POLIKLINIKA
Nitrianskeho samosprávneho kraja
ŠALA
ul. Nemocničná 1
.....

Ing. Boris Jordanov
riaditeľ
Polikliniky Nitrianskeho
samosprávneho kraja Šaľa