

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

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@poliklinikansasala.sk

/ďalej len „prenajímateľ“/

Nájomca:

UA-SK Family s.r.o.
železničiarska 1442/56, 924 01 Galanta
Zastúpená: Serhii Zheniukh, konateľ
IČO: 52 309 916
DIČ : 2120998770
Bankové spojenie: VÚB a.s.
IBAN: SK81 0200 0000 0040 9277 2451
Telefón: (...
Mail: ...

/ďalej len „nájomca“/

/ďalej spolu ako „zmluvné strany“/

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove súpisné číslo 833 na parcele číslo 2079, katastrálne územie Šaľa na ulici Nemocničná 1, Šaľa, v poliklinickej časti Nemocnice s celkovou výmerou 64,20 m², s

právom užívať spoločné priestory a zariadenia. Spoločnými priestormi a zariadeniami sa na účely tejto zmluvy rozumejú chodby, schodiská, vestibuly, WC užívané pacientmi.

2. Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností Okresného úradu Šaľa, Katastrálneho odboru na LV č. 6139.
3. Účelom nájmu je užívanie priestorov zo strany nájomcu na účely prevádzkovania zubotechnického laboratória. Nájomca nie je oprávnený používať predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý.

Čl. II. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 01.01.2022

Čl. III. Úhrada za nájom a úhrada služieb spojených s nájmom

1. Úhrada za nájom priestorov opísaných v článku I. tejto zmluvy bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **35,00 €/m²/rok za nebytové priestory o výmere 64,20 m²**, ktorá predstavuje len čiastku za nájom bez ďalších nákladov súvisiacich s užívaním a prevádzkovaním predmetu nájmu. V zmysle uvedeného je úhrada za nájom za rok celkom **2 247,00 €**, čo činí **12 x mesačne 187,25 €**.
2. Úhradu za nájom je nájomca povinný platiť **mesačne** na príjmový účet prenajímateľa v peňažnom ústave Štátna pokladnica č. ú. SK68 8180 0000 0070 0057 3150. **Mesačná úhrada za príslušný mesiac** je splatná v zmysle mesačnej fakturácie prenajímateľa do 14 dní od dátumu vystavenia faktúry prenajímateľom. Nájomca bude nájomné uhrádzať **v zmysle faktúry** vystavenej prenajímateľom na základe 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. Platby za služby spojené s nájmom je nájomca povinný platiť **mesačne** na príjmový účet prenajímateľa v peňažnom ústave Štátna pokladnica č. ú. SK68 8180 0000 0070 0057 3150 v zmysle 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 na nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 64,20 m².
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 64,20 m².
7. Náklady za dodávku vody a stočné budú vyúčtované mesačne na základe faktúry z celkových nákladov za dodávku vody, v prepočte na nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 64,20 m².
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 64,20 m².
9. Maloodber plynu bude vyúčtovaný ročne na základe faktúry z celkovej spotreby plynu dodaného do objektu, v prepočte na nájomcom používanú plochu ktorá tvorí 64,20 m².
10. 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. IV.

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. V.

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. I. 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 .

Čl. VI. Skončenie nájmu

1. Nájomca aj prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Prenajímateľ je oprávnený skončiť nájom výpoveďou okrem dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. aj v prípade, ak prenajaté priestory potrebuje nalichavo pre plnenie vlastných úloh.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom možno skončiť aj pred uplynutím doby, na ktorú bol uzavretý a to písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom.
4. 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.
5. Nájom zaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo uplynutím výpovednej doby alebo ku dňu uvedenému v písomnej dohode o skončení nájmu.
6. Nájom je možné skončiť na základe písomnej dohody aj v prípade ak dôjde k prevodu nehnuteľnosti.

Čl. VII.
Závěrečné 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
Nájomca:

UA-SK Family s.r.o.
Železničarska 1442/56
924 01 Galanta
IČO: 52 309 916
DIČ: 2120998770

.....
Serhii Zheniukh
UA – SK Family s.r.o.

V Šali, dňa 20.12.2021
Prenajímateľ:

POLIKLINIKA
Nitrianskeho samosprávneho kraja
ŠAĽA
ul. Nemočená 1

.....
Ing. Boris Jordanov
riaditeľ
Polikliniky Nitrianskeho
samosprávneho kraja Šaľa