

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

č. 14/U/2023

uzavretá
v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:

Bytový podnik Piešťany, s.r.o.
sídlo: Školská 19, 921 01 Piešťany
štatutárny orgán: Ing. Viliam Hubinský, CSc., konateľ
IČO: 36 232 700
IČ DPH: SK2020170031
Bankové spojenie:
IBAN: ;
BIC:
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
oddiel: Sro, vložka č.: 11528/T
(ďalej prenájomca)

a

NÁJOMCA:

Oshemmed s. r. o.
sídlo: Mojmírova 787/4a, 921 01 Piešťany
štatutárny orgán: MUDr. Roman Fano, konateľ
IČO: 54 014 611
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
oddiel: Sro, vložka č. 49812/T
(ďalej nájomca)

II.

Predmet zmluvy

2.1. Mesto Piešťany je vlastníkom nebytového priestoru č. 19 v podiele 1/1 nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na ul. Royova 1650/1 v Piešťanoch, zapísaného v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Piešťany, v LV č. 7810 pre obec a k. ú. Piešťany. Prenajímateľ vykonáva správu nebytového priestoru v zmysle Komisionárskej zmluvy č. 1292108, ktorá ho oprávňuje v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Piešťany nebytový priestor prenájomca.

2.2. Prenajímateľ prenájomca nájomcovi podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s uznesením MsZ

mesta Piešťany č. 19/2023 zo dňa 16.02.2023, nebytový priestor č. 19 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na ul. Royova 1650/1 v Piešťanoch.

2.3. Prenechaný nebytový priestor je o výmere 189,44 m² a pozostáva z nasledovných miestností:

- miestnosť s výmerou	90,32 m ²
- miestnosť s výmerou	16,08 m ²
- miestnosť s výmerou	11,40 m ²
- miestnosť s výmerou	21,93 m ²
- miestnosť s výmerou	3,60 m ²
- miestnosť s výmerou	11,28 m ²
- miestnosť s výmerou	6,38 m ²
- predsieň s výmerou	0,84 m ²
- miestnosť s výmerou	4,97 m ²
- wc s výmerou	1,16 m ²
- výklad s výmerou	21,48 m ²
spolu	189,44 m ²

2.4. Nájomca vyhlasuje, že technický stav nebytového priestoru uvedeného v bodoch 2.1. 2.2. a 2.3 tohto článku mu je ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy z osobnej prehliadky dobre známy a vyhlasuje, že nepožaduje žiadne kompenzácie ani zľavu z nájomného a nepožaduje opravy na predmete zmluvy.

III.

Účel nájmu

Nájomca bude nebytový priestor uvedený v článku II. tejto zmluvy užívať za účelom prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia s ambulanciami všeobecného lekára, ortopéda, urológa a rehabilitačného lekára, spolu s výdajňou protetických pomôcok a mobilným odberovým miestom na testovanie ochorenia SARS Cov2.

IV.

Doba nájmu

Táto zmluva je uzavretá na dobu neurčitú, od 01.03.2023.

V.

Nájomné

5.1. Ročné nájomné za nebytový priestor je zmluvnými stranami dohodnutý v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a na základe ponuky víťazného uchádzača ponukového konania vo výške 78 €/m²/rok, t. j. 14 776,32 € (slovom štrnásťtisíc sedemstosedemdesiatšesť eur tridsať dva centov).

5.2 Ročná zálohová platba za vodu dodávanú do nebytového priestoru a za odkanalizovanie je stanovená vo výške 360 € ročne.

5.3. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi ročné nájomné uvedené v bode 5.1 tejto zmluvy a ročnú zálohovú platbu za dodávku vody a odkanalizovanie uvedenú v bode 5.2 tejto zmluvy v mesačných splátkach vopred, vždy do 5. toho dňa príslušného mesiaca vo výške 1 261,36 € na bankový účet vedený v Slovenskej sporiteľni, a. s., číslo účtu IBAN: SK83 0800 0000 0000 0000 0000 uvedením variabilného symbolu 0000000000

5.4. Nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať nájomné a zálohovú platbu za dodávku vody a za odkanalizovanie za podmienok uvedených v bode 5.3. tejto zmluvy už bez vystavovania faktúr prenajímateľom.

5.5. Prenajímateľ oznámil správcovi dane, že nájomné za nebytový priestor nebude v zmysle ust. § 38 ods.3) zák. č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov zdaňovať daňou z pridanej hodnoty. Toto ustanovenie sa netýka ostatných platieb súvisiacich s nájomom nebytového priestoru.

5.6. Vyúčtovanie nákladov za vodné a stočné vykoná prenajímateľ po skončení každého kalendárneho roka, v termíne najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Nedoplatky, alebo preplatky zálohových platieb sú splatné do doby uvedenej v ročnom vyúčtovaní.

5.7. Dodávku elektrickej energie bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľom týchto služieb. Prenajímateľ svojím podpisom na tejto zmluve dáva nájomcovi svoj súhlas na uzatvorenie zmluvy o dodávke elektrickej energie priamo s dodávateľom tejto služby.

5.8. Prenajímateľ upozorňuje, že dodávku elektrickej energie a služieb poskytovaných prostredníctvom tretích osôb sa riadia konkrétnymi zmluvami o dodávke a pripojení, za prípadné problémy a vzniknuté škody prenajímateľ nezodpovedá a nájomca nebude brať na zodpovednosť prenajímateľa, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody alebo inej ujmy.

5.9. Dodávka tepla a TUV do nebytového priestoru je riešená samostatnou zmluvou o dodávke a odbere tepla a TUV uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom.

5.10. Prenajímateľ bude každoročne jednostranne upravovať výšku nájomného o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranú indexom spotrebiteľských cien a oznámenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

VI.

Údržba a opravy nebytového priestoru

6.1. Nájomca nesie na svoje náklady bežnú údržbu a opravy spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru. V prípade, že nájomca nebude na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu, opravy potrebné na prevádzkovanie predmetu nájmu, vznikne mu povinnosť uhradiť prenajímateľovi v plnej výške skutočne preukázateľne vynaložené náklady súvisiace s ich vykonaním do 30 dní od splatnosti faktúry doručenej nájomcovi od prenajímateľa. V opačnom prípade má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy.

6.2. Nájomca je zodpovedný za bežný technický stav svojich zariadení používaných v predmete zmluvy, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v predmete zmluvy len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.

6.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv a zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet zmluvy (napr. na zľavu z nájomného). Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.

6.4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete nájmu ani akékoľvek investície, alebo akékoľvek technické zhodnotenie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný ku každej žiadosti o schválenie stavebnej úpravy alebo inej zmeny predložiť príslušnú dokumentáciu s rozpočtom, pokiaľ pôjde o investíciu alebo technické zhodnotenie, ktoré si vyžaduje vypracovanie potrebnej dokumentácie.

6.5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet zmluvy do podnájmu inej osobe.

6.6. Nájomca sa zaväzuje vrátiť prenajímateľovi po skončení zmluvného vzťahu predmet zmluvy v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VII. Ukončenie nájmu

7.1. Zmluvné strany môžu túto zmluvu písomne vypovedať z dôvodov uvedených v § 10 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a to prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak s dodržaním výpovednej lehoty podľa bodu 7.2.

7.2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

7.3. Nájom môže byť ukončený kedykoľvek vzájomnou dohodou účastníkov tejto zmluvy.

7.4. V prípade, že nájomca neuhradí do termínu splatnosti nájomné (čl. V. bod 5.3.), má prenajímateľ právo nájomcovi nájom vypovedať s 1-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

7.5 Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu:

- a) vypratať predmet zmluvy – odstrániť z predmetu zmluvy akýkoľvek hmotný majetok nájomcu;
- b) odstrániť z predmetu zmluvy všetky úpravy (technické zhodnotenie) vykonané nájomcom, tak aby pri skončení nájmu úpravy predmetu zmluvy nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete zmluvy spôsobené nájomcom alebo vyprataním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby predmet zmluvy v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu zmluvy do užívania nájomcovi.

7.6 Vrátenie predmetu zmluvy sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti aj všetky kľúče od predmetu nájmu a obe zmluvné strany podpísali písomný protokol, v opačnom prípade sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR (slovom: päťdesiat EUR) za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu zmluvy. Bývalý nájomca, takto už bez právneho titulu užívajúci predmet zmluvy uvedený v čl. II. tejto zmluvy, má povinnosť túto zmluvnú pokutu zaplatiť prenajímateľovi, a to v lehote do 10 dní od doručenia jej písomného vyčíslenia.

7.7. V prípade, že nájomca po skončení nájmu nebytový priestor prenajímateľovi neodovzdá, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nebytového priestoru na náklady nájomcu. Titulom pre exekúciu v zmysle ust. § 41 v spojení s ust. § 181 a nasl. zák. č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov – vyprataním nebytového priestoru opísaného v čl. II. tejto zmluvy je notárska zápisnica, ktorá bude tvoriť prílohu č. 1 a bude neoddeliteľnou súčasťou.

VIII. Sankcie

8.1. Ak nájomca neuhradí nájomné alebo nedoplatok v lehote splatnosti, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády SR. č. 87/1995 Z. z.

IX. Ostatné dohovory účastníkov zmluvy

9.1. Prenajímateľ má právo uskutočňovať kontrolu nebytového priestoru uvedeného v čl. II. tejto zmluvy.

9.1.1. Z dôvodu uskutočnenia kontroly nebytového priestoru, má prenajímateľ, alebo ním splnomocnená osoba, právo vstupu do nebytového priestoru za prítomnosti nájomcu.

9.2. Nájomca je povinný dodržiavať účinné nariadenia Mesta Piešťany a všeobecne záväzné právne normy.

9.3. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete zmluvy a za ne v plnej miere zodpovedať.

9.4. Nájomca zodpovedá za všetky povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov, predpisov o ochrane majetku a ochrany životného prostredia.

9.5. Nájomca je povinný udržiavať na predmete zmluvy poriadok a čistotu na vlastné náklady.

9.6. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za majetok nachádzajúci sa v čase trvania nájmu v predmete zmluvy. Ďalej nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá žiadnym spôsobom a v žiadnom rozsahu za škody, ktoré vzniknú tretím osobám a na ich majetku v predmete zmluvy alebo ktoré vzniknú na predmete nájmu ako dôsledok vandalizmu tretích osôb.

X.

Záverečné ustanovenia

10.1. Prenajímateľ je oprávnený spracúvať osobné údaje nájomcu nebytového priestoru v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, telefónne číslo, elektronická adresa a ďalších osobných údajov nevyhnutných pre účel uzavretia nájomnej zmluvy v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platných a účinných v Slovenskej republike, najmä Zákom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a nariadením Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov /GDPR/. Osobné údaje môžu byť sprostredkovateľom poskytnuté tretím stranám pre potreby plnenia zákona, prípadne iným oprávneným subjektom v zmysle osobitných zákonov.

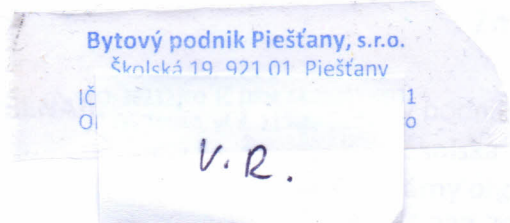
10.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda v zmysle ust. § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dňa 01.03.2023, po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa, za podmienky, že nájomca do tohto termínu predloží notársku zápisnicu v zmysle čl. VII. bod 7.7. tejto zmluvy.

10.3. Táto zmluva bola spísaná a uzavretá na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorí ju po prečítaní a schválení na znaku súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

10.4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia dva rovnopisy.

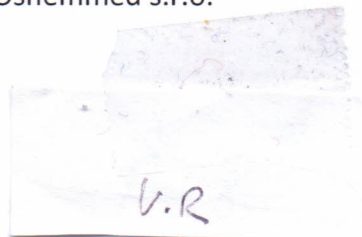
Piešťany, dňa

Prenajímateľ
Bytový podnik Piešťany, s.r.o.



Ing. Viliam Hubinský, CSc.
konateľ

Nájomca
Oshemmed s.r.o.



MUDr. Roman Fano
konateľ