

ZMLUVA

č. 348/SF/2014

o nájme nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 9a odst.(9) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení (ďalej iba „zmluva o nájme“)

Zmluvné strany, a to

1. **Mesto Spišská Nová Ves, Radničné námestie č. 7**
zastúpené : **PhDr. Jánom Volným, PhD., primátorom mesta**
IČO: 00329614 **DIČ: 2020717875**
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves
Číslo účtu: 3400426012/5600
IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 6012 BIC: KOMASK2X
(ďalej len prenajímateľ)
2. **CALLENDULA, spol. s r.o., Starosaská 528/1, 052 01 Spišská Nová Ves**
zastúpená : **konateľom spoločnosti**
IČO: 36605395 **DIČ: SK2022170645**
Bankové spojenie:

Číslo účtu:
(ďalej len nájomca)

Čl. 1

VYHLÁSENIE ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom objektu Šafárikovo námestie č. 3 v Spišskej Novej Vsi, súpisné č. 2351. Vlastníctvo objektu je zapísané v Liste vlastníctva č. 1. Ponuka mesta na prenájom predmetného priestoru bola zverejnená dňa 11.02.2014.
2. Nájomcom je CALLENDULA, spol. s r.o. so sídlom Starosaská 528/1 v Spišskej Novej Vsi zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 17919/V.

Čl. 2

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v objekte **Šafárikovo námestie č. 3** v Spišskej Novej Vsi, ktorých je vlastníkom, v rozsahu **78,03 m²**. Situovanie prenajímaných nebytových priestorov je zrejmé z grafickej prílohy tejto zmluvy o nájme. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom prenajímaného nebytového priestoru, jeho vybavením a príslušenstvom, a v tomto stave ho preberá.
2. Nájomca bude nebytové priestory využívať **na prevádzku neštátneho zdravotníckeho zariadenia – lekárskej ambulancie.**

3. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať aj dohodnuté služby, a to: dodávku tepla na vykurovanie, vodné a stočné, odvod zrážkových vôd a dodávku elektrickej energie.

Čl. 3 DOBA NÁJMU

1. Nájomná zmluva na užívanie nebytového priestoru sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú**. Nájom začína plynúť **dňom 15.03.2014**.
2. Pre výpoveď nájomnej zmluvy platia ustanovenia § 10-14 Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Nájomná zmluva môže byť prenajímateľom vypovedaná predovšetkým, ak
 - a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou o nájme,
 - b/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo záloh na služby spojené s užívaním nebytového priestoru,
 - c/ nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d/ nájomca alebo osoby, ktoré sú s ním oprávnené užívať nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pravidlá riadneho spolunažívania, narúšajú pokoj alebo poriadok,
 - e/ z dôvodu uvedeného v čl. 5, bod 12 tejto zmluvy o nájme.
4. Nájomná zmluva môže byť ktoroukoľvek zmluvnou stranou vypovedaná písomne aj bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
6. Platnosť nájomnej zmluvy môže byť ukončená po vzájomnej dohode zmluvných strán.

Čl. 4 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. K zmene účelu využívania nebytových priestorov, aj čiastočnej, môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca môže prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Drobné opravy a údržbu nebytových priestorov zabezpečuje nájomca na svoje náklady bez

nároku na odpočítanie investovanej finančnej čiastky z nájomného v priebehu trvania platnosti nájomnej zmluvy, resp. po jej ukončení.

4. Stavebné úpravy prenajatých priestorov na modernizáciu a rekonštrukciu môže nájomca urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
5. Nájomca zabezpečí upratovanie prenajatých priestorov, ako aj spoločných častí a zariadení v prenajatej časti objektu na vlastný náklad.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť čistenie prilahlých plôch k prenajatému objektu podľa Všeobecne záväzného nariadenia o čistote mesta.
7. Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní nebytového priestoru bude dôsledne dodržiavať príslušné ustanovenia /najmä par. 4 a 5/ Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a nadväzujúcich legislatívnych predpisov v tejto oblasti o požiarnej prevencii.
8. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov nadväzných legislatívnych noriem v tejto oblasti, vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie, pokiaľ ich má v nájme od prenajímateľa, vrátane zabezpečovania periodických odborných prehliadok a skúšok týchto zariadení v súlade s Vyhl. č. 508/2009 Z. z., ako aj následného odstránenia zistených závad. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej právnej legislatívy.
9. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienicko-epidemiologický režim je nájomca povinný sprístupniť prenajaté priestory pre výkon dezinfekcie, dezinfekcie a deratizácie. Podobne to platí aj pre prípady havarijných stavov, protipožiarneho zásahu a iných živelných udalostí a činností pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte. V prípade, ak nájomca úmyselne nesprístupní prenajaté priestory prenajímateľovi pre prípady vyššie uvedené, je si vedomý skutočnosti, že musí strpieť násilné vniknutie do prenajatých priestorov v týchto odôvodnených prípadoch.
10. V prípade, ak nájomca zistí vznik havarijnej situácie alebo hrozby jej vzniku, je povinný vykonať základné úkony na zabránenie jej šírenia, ako aj úkony na ochranu zdravia a života ľudí. Nájomca o vzniku takejto situácie bezodkladne upovedomí zástupcu správcu nebytového priestoru.
11. Nájomca je povinný sa pri vykonávaní svojej činnosti riadiť ustanoveniami zák. NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch.
12. Poistenie vnútorného vybavenia a skladových zásob nájomca zabezpečí na svoje náklady.
13. Nájomca bude nebytový priestor užívať podľa pravidiel dobrého hospodára.
14. Po skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.

Čl. 5
NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

1. Nájomné je stanovené podľa „Zásad prenájmu nebytových priestorov a stanovenia minimálnych cien za prenájom“, ktoré boli schválené Uznesením č. 608 Mestského zastupiteľstva v Spišskej Novej Vsi zo dňa 23.2.2006 a Uznesením č. 485 zo dňa 19.2.2009.
2. Nájomca sa zaväzuje na služby uvedené v čl. 2, odst. 3 uhrádzať zálohové platby vo výške skutočných nákladov posledného zúčtovacieho obdobia s premietnutím aktuálnych jednotkových cien.

3. Výpočet nájomného:

a/ ambulancia	58,60 m ² x 19,80 € =	1.160,28 €
b/ ambulancia	19,43 m ² x 19,80 € =	384,71 €
Nájomné spolu:	78,03 m²	1.544,99 €
Nájomné v zmysle návrhu nájomcu:		1.546,00 €

4. Zálohy na služby:

- teplo ÚK	1.010,04 €
- vodné a stočné	50,40 €
- zrážková voda	51,60 €
- elektrická energia	126,96 €

Zálohy spolu: 1.239,00 €

5. Ročná úhrada celkom: 2.785,00 €

6. Mesačná úhrada: 232,08 €

7. Ročné nájomné a zálohy na služby sú splatné v mesačných splátkach vždy do 25. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa č. 3400426012/5600, IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 6012, BIC: KOMASK2X v PRIMA banke Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves, VS: 3482014.

8. Prenajímateľ nie je platcom DPH. Sadzby nájomného a záloh na služby sú konečné.

9. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako opakované plnenie.

10. Vyúčtovanie skutočných nákladov na služby a uhradených záloh vykoná prenajímateľ raz ročne, najneskôr v termíne do 31.5. bežného roka za predchádzajúci rok. Vyúčtovaním vzniknuté nedoplatky, preplatky budú nájomcovi fakturované, resp. dobropisované. Splatnosť faktúry je do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.

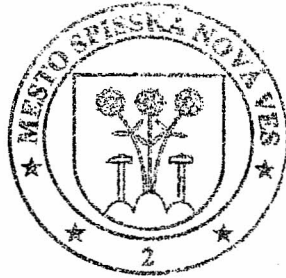
11. Pri nedodržaní stanoveného termínu mesačnej úhrady, ako aj lehoty splatnosti faktúry z vyúčtovania, je nájomca povinný až po uplatnení nároku zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Spišskej Novej Vsi, dňa 11.03.2014

Za prenajímateľa:

PhDr. Ján Volný, PhD.
primátor mesta



Za nájomcu:

konateľ spoločnosti

12. V prípade zmeny sadzieb nájomného za užívanie nebytových priestorov na základe všeobecne platného právneho predpisu alebo zmeny nariadenia mesta v priebehu trvania tejto zmluvy, bude nájomné upravené dodatkom k tejto zmluve. Podobne bude upravená aj výška záloh v prípade zmeny cien jednotlivých služieb. Neakceptovanie dodatku zo strany nájomcu vo veci úpravy nájomného a záloh na služby je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy podľa čl. 3 tejto zmluvy o nájme.

Čl. 6 **OSOBITNÉ UJEDNANIA**

1. Subjekty na poskytovanie zdravotníckej starostlivosti majú prednostné právo na nájom nebytových priestorov v zmysle zmluvy o prevode privatizovaného objektu na Mesto Spišská Nová Ves uzatvorenej medzi FNM SR, Drieňová 27, 821 01 Bratislava a Mestom Spišská Nová Ves zo dňa 28.9.2000.
2. Rozúčtovanie skutočných nákladov na poskytované služby prenajímateľ vykoná na základe faktúr od ich dodávateľov podľa dohody zmluvných strán nasledovne:
 - a/ teplo na vykurovanie a ohrev TV - v zmysle Vyhl. ÚRSO č. 630/2005 v znení neskorších zmien a doplnkov,
 - b/ vodné a stočné – podľa odpočtov podružných vodomerov upravených o koeficient predstavujúci podiel spotreby vody hlavného vodomera k súčtu spotrieb podružných vodomerov,
 - c/ odvod zrážkových vôd - podľa podlahovej plochy prenajatého priestoru,
 - d/ elektrická energia - podľa výkonu používaných elektrospotrebičov a zariadení v prenajatom priestore.

Čl. 7 **SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Právne vzťahy zmluvných strán, založené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Táto zmluva sa môže zmeniť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda v súlade s § 5 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Mesta Spišská Nová Ves.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5-tich rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží nájomca a štyri sú určené pre prenajímateľa.