

**Zmluva
o nájme nebytových priestorov**

(uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov)

I. Zmluvné strany

Názov:	MESTO, Mestský úrad Hanušovce nad Topľou
IČO:	00332399
DIČ:	20206411018
Sídlo:	Mierová 333/3, 094 31 Hanušovce nad Topľou
Zastúpená:	Štefan Straka, primátor mesta
bankové spojenie:	VÚB a.s. Hanušovce nad Topľou
č. ú.:	2813692453/0200
Tel./fax:	057/4882230

(ďalej len prenajímateľ)

a

Názov:	Elena Velebírová – ELÁN
	Komenského 48
IČO:	40052206
DIČ:	SK1045266178

So sídlom:	Budovateľská 429/6, 094 31 Hanušovce nad Topľou
zastúpený:	Elena Velebírová
Tel./fax:	0905294735
E-mail:	

(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto zmluvu za týchto podmienok

II. Úvodné ustanovenia

1. Mesto Hanušovce nad Topľou, IČO: 332 399, so sídlom: Mestský úrad, Mierová 333, Hanušovce nad Topľou 094 31 (ďalej ako *Mesto Hanušovce*) je výlučným vlastníkom stavby „Obvodné zdravotné stredisko“, súp. č. 429, druh stavby: budova nemocnice, stavba postavená na parcele č.: 312/11, stavba a parcela zapísaná na LV. č. 1481 v evidencii nehnuteľností vedenej Katastrálnym úradom v Prešove, Správou katastra Vranov n./T., okres: Vranov n./T., obec: Hanušovce nad Topľou, katastrálne územie: Hanušovce nad Topľou.

III. Predmet nájmu

1. *Prenajímateľ* prenecháva *nájomcovi* do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe špecifikovanej v čl. II ods. 1 na poschodí v Obvodnom zdravotnom stredisku o celkovej podlahovej ploche 22,41 m². Predmet nájmu - jednotlivé miestnosti nebytového priestoru sú vymedzené v geometrickom nákrese pôdorysu nehnuteľnosti (príloha č.1 k tejto zmluve).
2. *Prenajímateľ* prenecháva *nájomcovi* tento nebytový priestor- predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III ods. 1 v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu.

IV. Účel nájmu

1. Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III ods. 1 je *nájomca* oprávnený využívať len na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti *nájomcu* a na dohodnutý účel:
a) **Ambulancia agentúry domácej ošetrovateľskej starostlivosti.**
2. *Nájomca* sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať len na uvedený účel, len pre vlastnú potrebu. *Prenajímateľ* súhlasí s tým, že *nájomca* bude prevádzkovať – ambulanciu - v predmete zmluvy špecifikovanom v čl. III ods. 1, za podmienky, že k prevádzkovaniu tejto činnosti dostane povolenie príslušného orgánu v súlade s právnymi predpismi SR.
3. *Nájomca* nie je oprávnený dať nebytový priestor či už celý alebo jeho časť do užívania (podnájmu) tretej osobe. Pod pojmom tretia osoba sa rozumie subjekt odlišný od osoby *nájomcu*, alebo *Mesta Hanušovce*.

V. Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená na základe rozhodnutia MsZ Mesta Hanušovce na 13/2003 zasadnutí zo dňa 29.12.2003 vo výške 16,60 € za 1 m²/ rok, pričom v cene nájomného nie sú zahrnuté služby poskytované s nájomom nebytových priestorov.
2. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. III odsek. 1 činí mesačne 31,- € (slovom: tridsaťjeden eur) t. j. ročne 372,- € (slovom: tisícstosedemdesiatdva eur centov).
3. Nájomné je splatné mesačne vždy do 25. dňa nasledovného kalendárneho mesiaca prevodom na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude *prenajímateľ* fakturovať mesačne.
6. *Prenajímateľ* má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s oznámením NBS, vždy od prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka.

VI. Služby poskytované s nájomom nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na zálohových platbách za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III ods. 1:
2.

dodávka tepla	26,03 €
dodávka vody a stočné.....	1,12 €
dodávka elektrickej energie.....	9,30 €
3. Za poskytované služby sa *nájomca* zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné preddavky takto: Zálohy a služby sú splatné súčasne s termínom splatnosti nájomného špecifikovaného v čl. V. ods. 3 a to spoločne s nájomným v jednej sume.
3. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie prijatých preddavkových platieb v zmysle bodu VI. 1 raz ročne podľa skutočných nákladov vynaložených na zabezpečenie týchto služieb do 15.03. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie sa vykoná tak, že podiel nákladov na zabezpečenie týchto služieb sa určí pomerne podľa veľkosti podlahovej plochy nebytových priestorov užívaných *nájomcom* na základe tejto zmluvy, k úhrnu podlahových plôch všetkých nebytových priestorov v objekte, s prihliadnutím na činnosť *nájomcu* a počet jeho zamestnancov.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok alebo preplatok zistený vyúčtovaním preddavkov platených podľa čl. VI bod 3 tejto zmluvy, je splatný do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania *nájomcovi*.

VII. Spoločné ustanovenia o nájomnom a o službách spojených s poskytovaním nájmu nebytových priestorov

1. Celková výška úhrady (t.j. nájomné + záloha za služby s tým súvisiace) za užívanie

nebytového priestoru činí mesačne 67,45 €.

2. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upravovať v priebehu trvania nájmu výšku preddavkov (záloh) za poskytované služby, resp. ceny služieb, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ceny služieb. O úprave nájomného, ako aj úprave záloh, resp. cien za poskytované služby bude informovať nájomcu s primeraným predstihom.
3. Omeškanie *nájomcu* s úhradou nájomného a služieb ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III. ods. 1 po dobu viac ako 30 kalendárnych dní sa považuje za porušenie tejto zmluvy podstatným spôsobom, pričom platí ustanovenie čl. IX. ods. 2 písm. c) zmluvy
4. Porušenie povinností *nájomcu* špecifikovaných v čl. VIII ods. 1, 2, 3 a 4 sa považuje za porušenie tejto zmluvy podstatným spôsobom, pričom platí ustanovenie čl. IX. ods. 2 písm. c) zmluvy.

VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. *Nájomca* sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a súvisiacich záloh za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov v zmysle dohody zmluvných strán.
2. *Nájomca* je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. *Nájomca* nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu *prenajímateľa*
4. *Nájomca* je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním a náklady na drobné opravy v nebytovom priestore znáša *nájomca*. Akékoľvek úpravy alebo podstatné opravy v nebytovom priestore je *nájomca* oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase *prenajímateľa*, v rozsahu a za podmienok uvedených *prenajímateľom* v tomto písomnom súhlase.
5. V prípade, že *nájomca* vykoná úpravy alebo iný zásah do nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu *prenajímateľa*, môže mu *prenajímateľ* uložiť, aby nebytový priestor uviedol do pôvodného stavu, resp. tak po predchádzajúcom upozornení urobí *prenajímateľ* na náklady *nájomcu*.
6. *Nájomca* sa zaväzuje počínať si pri užívaní nebytového priestoru v súlade s bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi a o tejto povinnosti musí poučiť i svojich zamestnancov a iné osoby.
7. *Nájomca* je povinný zabezpečiť si vývoz nebezpečného odpadu (zdravotný materiál, biologický materiál pod.) samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
8. *Nájomca* sa zaväzuje umožniť osobám povereným *prenajímateľom* vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania kontroly stavu nebytového priestoru a dodržania účelu využitia nebytového priestoru v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
9. V prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní je *prenajímateľ* oprávnený zamedziť *nájomcovi* vstup do predmetu nájmu a komisionálne vstúpiť do predmetu nájmu na vykonanie súpisu vecí tam nachádzajúcich sa formou notárskej zápisnice za účasti notára, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
10. *Prenajímateľ* má zádržné právo k hnuiteľným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ak *nájomca*, ktorý je viac ako 30 kalendárnych dní v omeškaní s platbou nájomného, sa sťahuje alebo ak odstraňuje veci z predmetu nájmu.
11. *Nájomca* má povinnosť bezodkladne nahlásiť akúkoľvek zmenu podkladov potrebných pre výpočet ceny v zmysle bodu VI.1.

IX. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 02.09.2015 do 31.08.2016.
2. Nájomné zaniká:
 - a) na základe písomnej dohody zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany *prenajímateľa* v prípade omeškania *nájomcu* s úhradou nájomného trvajúcou dlhšie ako 30 kalendárnych dní aj sa zmluvné strany nedohodnú inak,

- d) písomným odstúpením *prenajímateľa*, ktorý môže odstúpiť, ak nájomca poruší čl. IV odsek 1 a odsek 2.,
- e) písomným odstúpením *prenajímateľa* v prípade, ak nájomca spôsobí škodu nedodržaním pravidiel PO (požiarnej ochrany), OŽP (ochrany životného prostredia) alebo vážne fyzicky zasiahne do premetu nájmu špecifikovanom v čl. III odsek 1. *Nájomca* je povinný uhradiť *prenajímateľovi* škodu, ktorú mu tým spôsobil,
- f) písomným odstúpením *prenajímateľa* od zmluvy, ak vznikne na strane *prenajímateľa* dodatočná nemožnosť plnenia.
3. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť 30 dňom po doručení písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade pochybností sa má za to, že odstúpenie od zmluvy bolo doručené na tretí deň od podania oznámenia o odstúpení na prepravu ako zásielka pre druhú zmluvnú stranu.
 4. Dňom písomnej dohody o ukončení nájmu, dňom doručenia výpovede, resp. dňom odstúpenia od zmluvy sa všetky pohľadávky *prenajímateľa* voči *nájomcovi* vyplývajúce z tejto zmluvy stanú splatnými. *Nájomca* je povinný ich vysporiadať do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu.
 5. Do uplynutia posledného dňa nájmu je *nájomca* povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vypratať a odovzdať ho *prenajímateľovi* v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s novou základnou bielou hygienickou maľovkou.
 6. Ak v termíne skončenia nájmu *nájomca* predmet nájmu nevypratá, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil *prenajímateľ* sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace *nájomca prenájomateľa* splnomocňuje. *Prenajímateľ* má právo na nájomné a to až do doby vypratania predmetu nájmu.

X. Zmluvné pokuty

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcich zmluvných pokutách:
2. V prípade omeškania *nájomcu* s úhradou nájmu špecifikovanom v čl. V. odsek 2 a služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, špecifikovaných v čl. VI. odsek 1, môže *prenajímateľ* uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.

XI. Záverečné dojednania

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 02.09.2015.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len dohodou strán vo forme písomných dodatkov.
3. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
4. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ObZ).
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch pričom jeden obdrží *nájomca* a jeden *prenajímateľ*.

V Hanušovciach n. T. dňa 02.09.2015

.....
prenajímateľ
Mesto Hanušovce nad Topľou

.....
nájomca