

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 03/02/2014

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník,
v znení neskorších predpisov

Článok 1 Zmluvné strany

1. MESTO NEMŠOVÁ

Sídlo : Mestský úrad, Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová
v zastúpení : Ing. Františkom Baginom, primátorom mesta
IČO : 00311812

číslo účtu : 1431055008/1111, UniCredit Bank Slovakia, a.s.

IBAN: SK 3111110000001431055008, BIC: UNCRSKBX

v ďalšom texte aj ako „prenajímateľ“ alebo „Zmluvná strana 1“

a

2. NEUMI, s.r.o.,

sídlo: **Záblatská 272/104, 911 06 Trenčín**

v zastúpení : **MUDr. Janka Miščíková, konateľ**

IČO: **46 536 728**

registrácia: Zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, vložka číslo 25794/R,
oddiel v OR : Sro.

v ďalšom texte aj ako „nájomca“ alebo „Zmluvná strana 2“

Zmluvné strany uzatvárajú zmluvu o nájme nebytových priestorov za nasledovných podmienok:

Článok 2 Úvodné ustanovenia

1. Mesto Nemšová so sídlom ul. Janka Palu 2/3 v Nemšovej (prenajímateľ) je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (nebytového priestoru) :

Nebytový priestor č. 9-6 v budove súp. č. 188, orient. č. 8, na ul. Odbojárov v Nemšovej, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 233/5 zastavané plochy a nádvorí o výmere 342 m², obe nehnuteľnosti k.ú. Nemšová, vedené Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva (LV) č. 3947 pre k.ú. Nemšová, vlastníctvo v 1/1-ine Mesto Nemšová. Priestor č.9-6 má výmeru 98,50 m² a nachádza sa na prízemí predmetnej budovy súp. č. 188. LV č. 3947 tvorí **Prílohu č. 1** k tejto zmluve.

Článok 3 Predmet nájomnej zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou (Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 03/02/2014), ďalej len „Zmluva“, prenecháva nájomcovi predmet nájmu, a to :

Časť Nebytového priestoru č. 9-6 nachádzajúceho sa na prízemí budovy súp. č. 188, orient. č. 8, na ul. Odbojárov v Nemšovej, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 233/5 zastavané plochy a nádvorí o výmere 342 m², obe nehnuteľnosti k.ú. Nemšová, vedené Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor na liste vlastníctva (LV) č. 3947 pre k.ú. Nemšová, vlastníctvo v 1/1-ine Mesto Nemšová, prenajímanú časť **Nebytového priestoru č. 9-6** tvorí :

- miestnosť č. 110 (ambulancia) o výmere 18,32 m²,
- spoločne užívané priestory :
 - miestnosť č. 117/2 (chodba)
 - miestnosť č. 117/1 a č. 118 (sociálne zariadenia)
 - súvisiace spoločné priestory (miestnosť č.113, 114 a 115) a spoločné zariadenia budovy ...

ich rozloženie podľa **Prílohy č. 2** k tejto Zmluve (technický náčrt prízemí budovy súp. č. 188 v Nemšovej).

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za podmienok uvedených v Článku 4 až 8 tejto Zmluvy.

Článok 4 **Účel nájmu**

1. Zmluvná strana 2 je oprávnená predmet nájmu užívať na účely prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia (ambulancie) v špecializovanom odbore neurológia - v súlade s predmetom činnosti zapísanom v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, vložka číslo 25794/R, oddiel v OR: Sro.
2. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.

Článok 5 **Doba nájmu, skončenie nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú - od 01.01.2014.
2. Zmluva môže byť medzi zmluvnými stranami ukončená :
 - 2.1 písomnou dohodou zmluvných strán s dohodnutým termínom ukončenia nájmu,
 - 2.2 v súlade s platnou legislatívou.
3. Prenajímateľ môže kedykoľvek ukončiť nájmomný vzťah :
 - 3.1 ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné do 30 dní po termíne splatnosti,
 - 3.2 ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo, že mu hrozí značná škoda,
 - 3.3 ak Mestské zastupiteľstvo v Nemšovej rozhodne o inom spôsobe naloženia s týmto mestským majetkom ako je prenájom a nájom zanikne zo zákona.
4. Nájomca je oprávnený ukončiť nájmomný vzťah kedykoľvek z nasledovných dôvodov:
 - 4.1 ak sa stane pozemok neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilý na dohodnuté alebo obvyklé užívanie,
 - 4.2 ak sa rozhodne ukončiť nájom - aj bez udania dôvodov.
5. Výpovedná doba je pre obe zmluvné strany rovnaká : 3 mesiace, pričom výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok 6 **Nájomné a spôsob jeho úhrady, cena služieb**

1. Nájom je odplatný. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán a je v súlade so VZN č. 4/2012 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová a uznesením Mestského zastupiteľstva v Nemšovej č. 346 zo dňa 11.12.2013, a to **5 € /m² /rok** čo pri výmere prenajímanej časti Nebytového priestoru (miestnosť č. 110 - ambulancia o výmere 18,32 m² a príslušný podiel na spoločných priestoroch) predstavuje výšku nájmu za celý predmet nájmu **150,84 €/m²/rok**, slovom jednostopäťdesiat eur a 84 centov. Nájomné je splatné v mesačných splátkach po **12,57 €/mesiac**.
2. Okrem nájmu nájomca uhrádza cenu služieb spojenú s nájmom (dodávka energií), a to nasledovne :

- 2.1 **dodávka tepla + TÚV ... zálohové platby vo výške 40,44 €/mesiac,**
 - 2.2 **dodávka vody (vodné a stočné) ... zálohové platby vo výške 1,46 €/mesiac,**
 - 2.3 **dodávka el. energie ... zálohové platby vo výške 9,70 €/mesiac,**
- spolu cena služieb : **51,60 € / mesiac.**

Zmluvné strany sa dohodli, že spotreba tepla + TÚV, spotreba vody a spotreba el. energie za rok 2014 a ďalšie roky bude zmluvnej strane 2 rozúčtovaná vždy k 31.12. bežného roku podľa skutočného množstva dodaných energií, a to nasledovne :

- pri spotrebe tepla + TÚV na základe vyúčtovania dodávky tepla a TÚV pre NP č. 6 za príslušný rok,
- pri spotrebe vody a spotrebe el. energie na základe vyúčtovacích faktúr za celkovú spotrebu vody a el. energie v NP č. 5 a v NP č. 6 ... v pomere 75% pre NP č. 5 a 25% pre NP č. 6, z rozúčtovaných 25% pre NP č. 6 pre zmluvnú stranu 2 bude rozúčtovaná spotreba podľa pomeru : výmera miestnosti č. 110 (18,32 m²) k výmere miestností č. 110+111+112+116 (62,95 m²),

s odrátaním už uhradených mesačných záloh.

Zároveň sa zmluvné strany dohodli na prerokovaní a prehodnotení úhrad za služby (spotreba tepla + TÚV, spotreba vody a spotreba el. energie) v mesiaci august 2014 z dôvodu realizácie samostatného vykurovania predmetného 1. NP tak, aby predpísané mesačné náklady za služby postačovali resp. sa znižovali.

3. Nájomné (12,57 €/mesiac) a cenu služieb (51,60 €/mesiac), spolu teda **64,17 €/mesiac...** bude zmluvná strana 2 uhrádzať na účet prenajímateľa 1431055008/1111, UniCredit Bank Slovakia, a.s variabilný symbol : 03022014 (číslo zmluvy) vždy do konca príslušného mesiaca za daný mesiac.
4. Nakoľko zmluvná strana 2 užíva predmet nájmu bez prerušenia i po 01.01.2014, úhrada nájomného a ceny služieb za 1.až 3. mesiac roku 2014 je nasledovná :
 - a) za január a február 2014 úhrada 64,17 € x 2 = 128,34 € do 15.03.2014
 - b) za marec a apríl 2014 úhrada 64,17 € x 2 = 128,34 € do 15.04.2014
 - c) za máj 2014... úhrada 64,17 € do 15.05.2014
5. Ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného alebo ceny služieb, prenajímateľ je oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške stanovenej v zákonnej úprave.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvná strana 1 je oprávnená :

- 1.1 Požadovať vstup do priestoru tvoriaceho predmet nájmu v prítomnosti zmluvnej strany 2 alebo ním poverenej osoby za účelom kontroly, či predmet nájmu nájomník užíva na účel dohodnutý v Článku 4 zmluvy.

2. Zmluvná strana 1 je povinná :

- 2.1 Odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie zodpovedajúcemu účelu nájmu stanovenému v Článku 4 tejto zmluvy.
- 2.2 Zabezpečiť nájomníkovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
- 2.3 Zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich z platnej legislatívy v oblasti **bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci** (najmä zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov) a **požiarnej ochrany** (najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi), týkajúcich sa potrebných **revízií a kontrol** v Nebytovom priestore č. 9-6.
- 2.4 V zmysle platnej legislatívy zabezpečiť dodávku tepla : Ambulantné zariadenie musí mať zabezpečený systém vykurovania, minimálne teploty vzduchu v prípravovni, ambulancii, vyšetrovni sú 24 stupňov C a v čakárni 20 stupňov C.

3. Zmluvná strana 2 je oprávnená :

- 3.1 Užívať predmet nájmu iba na účel v tejto zmluve dohodnutý. Účel nájmu je možné zmeniť len po písomnej dohode zmluvných strán.
- 3.2 Užívať spoločné priestory pred budovou súp. č. 188 v rozsahu súvisiacom s účelom nájmu.

4. Zmluvná strana 2 je povinná :

- 4.1 Užívať predmet nájmu iba na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 4.2 Platiť nájomné a cenu služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, ako bolo dohodnuté v tejto zmluve.
- 4.3 Počas doby nájmu vykonávať a hradiť náklady na bežné opravy a údržbu predmetu nájmu (napr. vnútorné nátery, bežná oprava elektrickej inštalácie, výmena žiaroviek, vypínačov, zásuviek, zámkov ...) okrem tých, ktorých úhrada a vykonávanie prináleží vlastníčkovi nebytového priestoru.
- 4.4 Dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne, technické a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy a nariadenia. V prípade ich porušenia zodpovedá Zmluvná strana 2 za spôsobenú škodu.
- 4.5 Po skončení nájmu vrátiť Zmluvnej strane 1 predmet podnájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie a na dohodnuté úpravy nebytového priestoru.
- 4.6 Bez zbytočného odkladu oznámiť vlastníčkovi nebytového priestoru potrebu väčších opráv a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 4.7 Počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám a ohrozeniu majetku vlastníka.
- 4.8 Spolu so svojimi zamestnancami a návštevníkmi (klientmi) dodržiavať všetky právne predpisy v oblasti bezpečnosti práce, požiarnej ochrany a hygieny.

Článok 8

Osobitné dojednanie

1. Zmluvná strana 2 je oprávnená vykonať zmeny, alebo stavebné úpravy v predmete nájmu len s **písomným súhlasom vlastníka** a pri dodržaní všetkých povinností vyplývajúcich zo stavebného zákona. Úhradu nákladov s tým spojených môže vlastník zohľadniť v nájomnom **len v prípade, že sa na to písomne zaviazal**. Musí ísť pri tom o také úpravy, ktoré sú nevyhnutné na riadnu prevádzku prenajatého priestoru a ktoré boli ako kompenzácia nájomného v predmetnej výške schválené Mestským zastupiteľstvom.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Pre skutočnosti priamo v zmluve neupravené platia ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako aj príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
2. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť robené iba písomnou formou a musia byť odsúhlasené obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých Zmluvná strana 1 obdrží dve vyhotovenia (jedno pre Mestský úrad a jedno pre VPS, m.p.o., Nemšová) a Zmluvná strana 2 dve vyhotovenia.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že právne úkony obsiahnuté v tejto zmluve urobili slobodne, vážne, bez nátlaku a bez toho, že by pre niektorú z nich vznikla zvlášť nevýhodná situácia a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvu si zmluvné strany prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
6. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy :
 - Príloha č. 1 ... List vlastníctva č. č. 3947, k.ú. Nemšová
 - Príloha č. 2 ... Technický náčrt Nebytového priestoru č. 9-6
 - Príloha č. 3 ... Výpis z obchodného registra
 - Príloha č. 4 ... Uznesenie MsZ č. 346 zo dňa 11.12.2013

V Nemšovej dňa 04.03. 2014

Za zmluvnú stranu 1 :

Ing. František Bagin, primátor mesta

Za zmluvnú stranu 2 :

MUDr. Janka Miščiková, konateľ