

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **Mesto Bánovce nad Bebravou**
Sídlo: Námestie Ľudovíta Štúra 1/1, 957 01 Bánovce nad Bebravou
Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok správnou subjektivitou
IČO: 00 310 182
Registrácia: Nar. vl. SR č. 258/1996 Z. z. ktorým sa vydáva Zoznam obcí a vojenských obvodov tvoriacich jednotlivé okresy
V zastúpení: **Správa majetku mesta**
Sídlo: Nám. Ľ. Štúra 1/1, 957 01 Bánovce nad Bebravou
Právna forma: príspevková organizácia
Registrácia: Štatistický register Slovenskej republiky
Zastúpenie: Bc. Milan Filo, riaditeľ organizácie
IČO: 42 273 668
IČ DPH: SK2820006992
Banka:
IBAN:

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Nemocnica AGEL Bánovce s.r.o.**
Sídlo: Hviezdoslavova 23/3, 957 01 Bánovce nad Bebravou
IČO: 36 348 015
IČ DPH: SK7120001372
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka č.: 16061/R

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito aj ako „zmluvná strana“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom budovy Domu služieb, súpisné číslo 6, na Nám. Ľ. Štúra v Bánovciach nad Bebravou, postavenej na parcele č. 7/1, v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou, zapísanej na liste vlastníctva č. 1301 v celosti, ako budova Dom služieb (ďalej len „Dom služieb“).
2. Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je nebytový priestor číslo 18, nachádzajúci sa v Dome služieb na poschodí o výmere 165,25 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi do užívania predmet nájmu a tento ho do nájmu prijíma za podmienok ustanovených touto zmluvou.
2. Nájomca bude užívať predmet nájmu výlučne na účel skladovacích priestorov.

Čl. III.

Práva a povinnosti prenájomcu

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.

3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby.
4. Vo výnimočných prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenájomcu vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu.

Čl. IV.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenájomcu cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
3. Nájomca je povinný si počínať tak, aby nedochádzalo ku škodám a ohrozeniu majetku prenájomcu. Je povinný si ďalej počínať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon nájomných a vlastníckych práv iných nájomcov.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcu bez zbytočného odkladu potrebu opráv väčšieho rozsahu ohrozujúcich nehnuteľnosť, ktoré je povinný tento zabezpečiť, inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy a údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady (opravy vzniknuté nesprávnym používaním, oprava sklenených výplní vstupu do prevádzky, oprava rozbitých okenných tabúl a pod.).
6. Nájomca je oprávnený uskutočniť prípadné stavebné úpravy len po predchádzajúcom súhlase prenájomcu a v súlade s platnými právnymi predpismi. Povolené stavebné úpravy znáša nájomca na vlastné náklady, pokiaľ sa s prenájomcom nedohodne písomne inak.
7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu a ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
8. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie platných právnych predpisov týkajúcich sa BOZP, protipožiarnej ochrany a hygieny práce. Ďalej sa nájomca zaväzuje vykonať revízie vlastných technických a elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušných platných noriem s následným odstránením prípadných závad.
9. Nájomca je povinný informovať bezodkladne prenájomcu o dôležitých zmenách údajov nájomcu (názov, právna forma, sídlo, zmena štatutárneho zástupcu), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu.
10. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady poistiť jeho majetok v predmete nájmu, ako aj uzatvoriť poistenie zodpovednosti za spôsobenie škody inému.

Čl. V.

Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný počas trvania platnosti tejto zmluvy za užívanie predmetu nájmu platiť prenájomcu mesačné nájomné vo výške 440,00 € (slovom štyristoštyridsať eur) bez uplatnenia DPH. Pre povinnosť platiť nájomné nie je rozhodujúce, či nájomca predmet nájmu skutočne užíva.
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté žiadne prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomné a mesačné zálohové platby na služby spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať prenájomcu vždy k 15. dňu bežného mesiaca za daný kalendárny mesiac na základe faktúry prenájomcu na číslo účtu uvedené vo faktúre prenájomcu, vo výške určenej „Predpisom mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytového priestoru“, ktorý je prílohou tejto zmluvy. K cene za nájomné nebude účtovaná DPH v zmysle platnej legislatívy, k cene za služby bude pripočítaná DPH v zmysle príslušných platných právnych predpisov.
Prenajímateľ je povinný zaslať faktúru nájomcovi najneskôr 10 dní pred splatnosťou faktúry na mailovú adresu **faktury@nbn.agel.sk**. V prípade omeškania doručenia faktúry sa posúva aj splatnosť nájomného a služieb o počet dní, o ktoré bola faktúra zaslaná neskôr po 10. dni pred splatnosťou. Nájomca súhlasí so zasielaním faktúr na vyššie uvedenú mailovú adresu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený formou doručenia „Predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytového priestoru“:

- a) raz ročne zmeniť výšku dohodnutého nájmu o výšku rastu spotrebiteľských cien (infláciu) vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok bez potreby nového Dodatku k nájomnej zmluve. Takto určená cena je platnou cenou na príslušný kalendárny rok s účinnosťou od 1. januára roku, v ktorom sa cena upravuje,
- b) zmeniť zálohové platby na služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak je na dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení, ak stanovené zálohy nedokážu pokryť skutočné náklady v budove Domu služieb, prípadne z iných odôvodnených skutočností, ktoré súvisia s výpočtom mesačných úhrad zálohových platieb.

Čl. VI.

Cena služieb

- 1. Za poskytované služby sa dohodla odplata v členení podľa jednotlivých služieb takto:
 - 1.1 mesačne - zálohové platby za:
 - a) dodávku elektrickej energie na spoločné osvetlenie,
 - b) upratovanie spoločných priestorov,
 - c) dodávka studenej vody (vodné, stočné a zrážky),
 - 1.2 ročne - fakturácia podľa nameraných hodnôt a vyúčtovania vyhotoveného poskytovateľom:
 - a) elektrická energia pre osvetlenie spoločných priestorov – odplata za spotrebu sa určí ako pomerná časť sumy vystavenej faktúry za kalendárny rok od príslušného dodávateľa elektrickej energie; pomerná časť sa určí ako pomer výmery podlahovej plochy užívaných nebytových priestorov nájomcom a výmery celkovej podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov Domu služieb nájomcov nebytových priestorov využívajúcich spoločné osvetlenie v kalendárnom roku,
 - b) upratovanie spoločných priestorov; celkové ročné náklady na upratovanie spoločných častí nebytových priestorov Domu služieb sa rozpočítajú na jednotlivých nájomcov pomernou časťou; pomerná časť sa určí ako pomer výmery podlahovej plochy užívaných nebytových priestorov oprávneným a výmery celkovej podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov Domu služieb nájomcov nebytových priestorov využívajúcich upratovanie spoločných priestorov v kalendárnom roku,
 - c) odvod zrážkovej vody; odplata sa určí ako súčin celkovej fakturovanej sumy za zrážkovú vodu odberného miesta Dom služieb príslušnou vodárenskou spoločnosťou a koeficientu vypočítaného ako pomer podlahovej plochy užívaných nebytových priestorov nájomcom a výmery celej podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov Domu služieb v kalendárnom roku,
 - d) poskytovateľ uskutoční vyúčtovanie za služby do tridsať dní po získaní faktúr a vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých služieb.
- 2. Nájomca sa zaväzuje faktúry prenajímateľa za služby a vyúčtovanie uhradiť v lehote do 14 dní od ich doručenia.
- 3. Nájomca je povinný začať s úhradou nájomného a mesačných zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. VII.

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.08.2026 do 31.07.2028.
- 2. Zmluvný vzťah možno ukončiť kedykoľvek výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v súlade s §10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s výpovednou lehotou tri mesiace, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, alebo na základe písomnej dohody podpísanej oboma zmluvnými stranami. Platnosť zmluvy sa v takomto prípade končí dňom uvedeným v dohode.
- 3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu je možné ukončiť aj jednostranným písomným odstúpením od zmluvy výlučne z nasledovných dôvodov:
 - 1.1 Prenajímateľ môže jednostranne odstúpiť od zmluvy len v prípadoch:
 - a) ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu, alebo umožní jeho užívanie inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

- b) ak uskutoční nájomca alebo s jeho vedomím iné osoby akékoľvek stavebné zmeny alebo úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- d) ak nájomca nezaplatil nájomné alebo faktúru za iné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi súvisiace s nájomom najneskôr do 14 dní po dátume jej splatnosti.

- 1.2 Nájomca môže jednostranne odstúpiť od zmluvy len v prípade, ak sa predmet nájmu stane po podpísaní zmluvy nespôsobilý na dohodnuté alebo obvyklé užívanie bez zavinenia nájomcu.
- 4. Zmluvný vzťah sa v prípade odstúpenia od zmluvy končí dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
 - 5. Nájomca sa zaväzuje, že v posledný pracovný deň pred dňom ukončenia nájmu riadne odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi. Za riadne odovzdanie sa považuje jeho odovzdanie v stave v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. Predmet nájmu bude vypratý od všetkých hnutelných vecí nájomcu.
 - 6. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica.

Čl. VIII.

Zmluvné pokuty, úroky

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia záväzku nájomcu zaplatiť v dohodnutom termíne nájomné alebo faktúry za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplataenie úroku z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy až do dňa úhrady peňažného záväzku.

Čl. IX.

Spoločné ustanovenia

- 1. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskôr do termínu jej uplynutia a záväzky zo záloh za služby spojené s užívaním predmetu nájmu po ich vyúčtovaní.
- 2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
- 3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek rozpory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou štatutárnych zástupcov, až potom môžu požiadať príslušný orgán o rozhodnutie.

Čl. X.

Doručovanie písomností

- 1. Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené, pokiaľ boli prevzaté adresátom.
- 2. Za doručené sa považujú aj písomnosti, ktoré boli odoslané na adresu účastníka uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na inú adresu písomne oznámenú druhému účastníkovi, avšak ich prevzatie bolo odmietnuté, alebo neboli prevzaté v odbernej lehote. V týchto prípadoch sa za deň doručenia považuje deň odmietnutia prevziať písomnosť, resp. 3. deň odo dňa uloženia zásielky na pošte, pokiaľ sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nevyzdvihnutá v odbernej lehote.
- 3. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak ktorákoľvek zmluvná strana zmení obchodné meno alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje spôsobujúce zmarenie doručenia písomnej zásielky je táto strana povinná bezodkladne oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe písomne oznámené údaje.

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia

- 1. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
- 2. Vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

3. V prípade ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie zodpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník.
5. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle § 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy.
6. Nájomca vyhlasuje, že prenajímateľovi poskytol svoje osobné údaje na účely plnenia tejto zmluvy vrátane všetkých úkonov súvisiacich s realizáciou tejto zmluvy (najmä jej zverejnenie), ktorý ich za týmto účelom spracúva na základe § 13 ods. 1 písm. a) a b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nájomca vyhlasuje, že sa riadne oboznámil s podmienkami a princípmi ochrany osobných údajov u prenajímateľa na www.banovce.sk a www.smmbn.sk (záložka Ochrana osobných údajov).
7. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznamovať zmenu adresy sídla, adresu trvalého pobytu bez zbytočného odkladu. Pokiaľ nebude oznámená žiadna zmena adresy, prípadné následky s tým spojené znáša tá zmluvná strana, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
8. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po dvoch vyhotoveniach.
9. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy je zápis o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu a „Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytového priestoru“.
10. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, bez nátlaku a nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali si ju, jej obsahu porozumeli a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bánovciach nad Bebravou dňa

Za prenajímateľa:

V dňa

Za nájomcu Nemocnica AGEL Bánovce s.r.o.:

.....
Bc. Milan Filo,
riaditeľ organizácie

.....
MUDr. PhDr. Mína Bobocká , MPH
konateľka

.....
Lek. Waldemar Krzysztof Kmiecik, MPH,
MSc., konateľ