

Z M L U V A

o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení súvisiacich predpisov

Článok I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Obchodné meno: SDH, s.r.o.,
Sídlo: Petrovany – Vysielač 573, 082 53 Petrovany
IČO: 36 44 78 11
DIČ: 2020980489
IČ DPH: SK 2020980489
Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s. Prešov
Číslo účtu: 2629038881/1100
V zastúpení: Ing. Miroslav Smoleň - konateľ
Zapísaná: OR OS v Prešove odd., Sro, vložka č. 10434P
Kontaktné údaje: tel. 0903904777, e-mail: kobulsky@sdh.sk
ďalej iba „Prenajímateľ“

2. Nájomca:

Obchodné meno: Zdravé regióny
Sídlo: Limbová 2, 831 01 Bratislava
**Korešpondenčná
adresa:** Koceľova 937/9, 821 08 Bratislava
IČO: 50626396
DIČ: 2120393033
IČ DPH: SK -
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK09 8180 0000 0070 0056 4609
SK44 8180 0000 0070 0056 4561
V zastúpení: Mgr. Tatiana Hrustič
Zapísaná: ŠU SR štatistický register organizácii
Kontaktné údaje: Ing. Iveta Kimáková
e:mail: iveta.kimakova@zdraveregiony.eu
ďalej iba „Nájomca“

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom, nehnuteľnosti vedenej Katastrálnym úradom v Prešove, okres: Prešov, obec: Prešov, katastrálne územie: Prešov zapísanej na LV č. 7377, pod súp. číslom: 7233, na parcele č.: 14281/17 Supermarket HRUŠKA, nachádzajúceho sa v Prešove, ul. Duklianska 19 /ďalej len „Supermarket HRUŠKA“/. Predmetný list vlastníctva LV č. 7377 tvorí neoddeliteľnú **Prílohu č. 1 tejto zmluvy**, pričom predmet nájmu je stavebne určený na vykonávanie obchodu a služieb.
2. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov /ďalej len „zmluva“/ prenecháva Nájomcovi do užívania **nebytový priestor v celkovej výmere 213 m²** bližšie špecifikované **v Prílohe č. 2**, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy /ďalej len „predmet nájmu“/. Uvedené priestory bude Nájomca užívať **ako predajné, kancelárske a skladovacie priestory**.
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu a ten ho do nájmu prijíma podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve a stanovených všeobecne záväznými predpismi.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený tieto nebytové priestory prenajímať ako predajné, kancelárske a skladové priestory a že sú k takému využitiu stavebne určené a že predmet prenájmu je spôsobilý pre uvedené účely.

Článok III. Odovzdanie priestorov

1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi priestory podľa tejto zmluvy najneskôr do dňa uvedeného v bode 2. Článku IV. tejto zmluvy.
2. Pri preberaní nájomných priestorov spíšu oprávnení zástupcovia za Prenajímateľa a Nájomcu /ďalej len „zmluvné strany“/ **Preberací protokol** popisujúci stav prenajímaných nebytových priestorov, ktorý tvorí **Prílohu č. 3** a stáva sa neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Článok IV. Doba trvania nájomného vzťahu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do 30.4.2022.
2. Nájomný vzťah vzniká dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a zaniká dňom 30.4.2022.
3. Nájomca má opčné právo na predĺženie doby nájmu 1-krát o 3 roky za rovnakých podmienok podľa nájomnej zmluvy. Toto právo musí byť uplatnené v písomnej forme a doručené Prenajímateľovi najneskôr do 3 mesiacov pred koncom základnej doby nájmu, inak toto opčné právo zaniká.

Článok V. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene za nájom nebytových priestorov uvedených v Článku II. Predmet nájmu tejto zmluvy vo **výške 4,6 Eur/mesiac/m2 bez DPH.** /ďalej len „nájomné“/.
2. Mesačné úhrady nájomného podľa bodu 1 tohto článku sú splatné za ten ktorý mesiac v lehote 14 dní odo dňa vystavenia faktúry Prenajímateľom. Faktúru za daný mesiac vyhotoví Prenajímateľ v prvý pracovný deň príslušného mesiaca. V prípade, ak nedôjde k vzniku k prvému dňu v mesiaci, prvá úhrada nájomného bude stanovená vo výške alikvotnej časti z celkovej ceny za nájom nebytových priestorov podľa bodu 1 tohto článku a bude vypočítaná v závislosti od vzniku nájmu do konca mesiaca, v ktorom došlo k vzniku nájmu.
3. V prípade omeškania úhrady Nájomcom zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ si môže v prípade omeškania nájomcu s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku a to okrem iného najmä s omeškaním zaplataenia fakturovanej ceny nájmu a služieb uplatniť za každý deň omeškania úrok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej čiastky.
4. Fakturované nájomné sa hradí bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa s tým, že za deň úhrady sa považuje deň, keď je uhrádzaná čiastka pripísaná v celosti na účet Prenajímateľa.

Článok VI. Služby spojené s užívaním nájomných priestorov a energie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať tieto služby, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené /ďalej v len „služby“/:
 - osvetlenie vnútorných priestorov a parkoviska
 - revízie a servisná činnosť zariadení nehnuteľnosť vrátane požiarnej bezpečnosti
 - údržba zelene
 - odvod vody
 - možnosť parkovania áut zamestnancov pri objekte Supermarkete Hruška a jedného zásobovacieho auta v oplotenej časti areálu.
 - odvoz komunálneho odpadu
 - kamerový systém na monitorovanie vonkajších priestorov
 - upratovanie parkoviska zákazníkov a vonkajších spevnených plôch a odpratávanie snehu na týchto plochách

- poistenie objektu voči živelným pohromám a iným možným rizikám ako vodou spôsobenou z privádzacieho alebo odvodového potrubia a náhodnou udalosťou, možnosť osadenia veľkoplošnej reklamy na adekvátnej ploche fasády Supermarketu Hruška
 - možnosť vjazdu a parkovania zásobovacích áut v nočných hodinách
 - deratizáciu objektu
 - paletový vozík,
 - Služba vyloženia tovaru z nákladných vozidiel vysokozdvížným vozíkom/vozíkmi.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať tieto energie:
 - dodávka tepla a teplej úžitkovej vody
 - dodávka pitnej vody
 - elektrická energia a plyn
 3. Nájomca sa zaväzuje platiť za služby uvedené v bode 2 **zálohovite sumu 1,5 bez DPH Eur/m2 mesačne**, raz ročne Prenajímateľ vyhotoví ročné vyúčtovanie. Rozdiel sa následne dorovná.
 4. Mesačné úhrady za energie podľa bodu 3 tohto článku sú splatné za ten ktorý mesiac v lehote 14 dní odo dňa vystavenia faktúry Prenajímateľom. Faktúru za daný mesiac vyhotoví Prenajímateľ v prvý pracovný deň príslušného mesiaca spolu s nájomným.

Článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadne a nerušené držanie a užívanie priestorov a parkovacích plôch po celú dobu nájomného vzťahu.
2. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájomného v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu, to znamená zariadiť a uhradiť nutné opravy, ktoré sú potrebné urobiť na konštrukcii budovy, týkajúce sa vodotesnosti strechy, hlavnej konštrukcie a základov budovy a spoločných priestorov, komunikácii, sociálnych zariadení a ďalšieho vybavenia poskytnutého k úžitku nájomníka a zabezpečovať riadne plnenie služieb.
3. Prenajímateľ je povinný zaistiť prevádzku činností súvisiacou s riadnym užívaním prenajatých nebytových priestorov a to udržiavať v riadnom a reprezentatívnom stave príjazdové komunikácie a parkovacie plochy aj v období zimnej údržby a osvetlenie.
4. Prenajímateľ je povinný zaistiť do 5 dní od písomného upozornenia odstránenie nedostatkov, ktoré vznikli na predmete nájomného a nemajú charakter bežnej údržby, a to okrem tých, ktoré boli spôsobené Nájomcom.
5. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do predmetných priestorov na základe upozornenia a za účasti zástupcu Nájomcu, v prípade havarijného stavu alebo ak hrozí vznik škody aj bez účasti zástupcu Nájomcu.
6. Prenajímateľ na svoje náklady zaobstará a bude udržiavať poistenie objektu počas doby nájomného proti živelným pohromám a iným možným rizikám ako vodou spôsobenou z privádzacieho alebo odvodového potrubia a náhodnou udalosťou. Nájomca má právo počas trvania nájomného vzťahu požiadať k nahliadnutiu všetky písomnosti svedčiace, že Prenajímateľ si túto svoju povinnosť plní a to najmä originály poistných zmlúv, potvrdení o úhrade poistného resp. vyžiadať si od Prenajímateľa potvrdenie od danej poisťovne, že poistný vzťah trvá.
7. Prenajímateľ je povinný informovať bezodkladne Nájomcu o všetkých zmenách údajov Prenajímateľa obsiahnutých v záhlaví tejto zmluvy uvedených pri Nájomcovi ako aj napr. zmena názvu, sídla, štatutárneho zastúpenia, právnej formy, registrácie DPH, vstup do likvidácie, podanie návrhu na konkurz resp. vyhlásenie konkurzu na majetok Prenajímateľa, nariadení akejkoľvek exekúcie na majetok Nájomcu a iné.
8. Prenajímateľ je povinný strpieť výkon kontroly/auditú súvisiaceho s poskytovaním služby do uplynutia lehôt podľa článku 7 odsek 7.2 Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku (v prípade, ak je predmet plnenia financovaný z nenávratného finančného príspevku) a to oprávnenými osobami na výkon tejto kontroly/auditú a poskytnúť im všetku potrebnú súčinnosť. Nájomca má právo bez akýchkoľvek sankcií odstúpiť od zmluvy s prenajímateľom v prípade, kedy ešte nedošlo k plneniu z tejto zmluvy a výsledky finančnej kontroly Poskytovateľa nenávratného finančného príspevku

neumožňujú financovanie výdavkov vzniknutých z obstarávania tovarov alebo iných postupov. Oprávnené osoby na výkon kontroly/auditov sú najmä: a) Poskytovateľ nenávratného finančného príspevku a ním poverené osoby; b) Útvary vnútorného auditu Riadiaceho orgánu alebo Sprostredkovateľského orgánu a nimi poverené osoby; c) Najvyšší kontrolný úrad SR a ním, poverené osoby; d) Orgán auditu, jeho spolupracujúce orgány (Úrad vládneho auditu) a osoby poverené na výkon kontroly/auditov; e) Splnomocnení zástupcovia Európskej Komisie a Európskeho dvora auditorov; f) Orgán zabezpečujúci ochranu finančných záujmov EÚ; g) Osoby prizvané orgánmi uvedenými v písmenách a) až f) v súlade s príslušnými právnymi predpismi SR a právnymi aktmi EÚ.

Článok VIII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory riadne a v súlade s predmetom a účelom nájmu tak, aby zabránil vzniku škôd.
2. Nájomca je povinný zabezpečovať a hradiť bežné opravy a údržbu prenajatých nebytových priestoroch, tým sa rozumie práce, ktoré nezasahujú do plášťa budovy, technických sietí a technického vybavenia predmetu nájomného.
3. Nájomca je naďalej povinný písomne nahlásiť Prenajímateľovi bezodkladne potrebu opravy alebo iný nedostatok – poškodenie prenajímaných priestorov či parkovacích plôch, ktoré nemajú charakter bežnej údržby.
4. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi na základe predošlého písomného oznámenia /neplatí to pre mimoriadne okolnosti/ vstup do prenajímaných priestorov za účelom inšpekcie stavu ich opráv, pokiaľ táto oprava patrí do zodpovednosti Prenajímateľa.
5. Všetky prípadné opravy, úpravy, stavebné úpravy realizované nad rámec tejto zmluvy urobí Nájomca iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a v súlade s platnými právnymi predpismi na ich vykonanie sa viažucimi s tým, že povrchové úpravy stien, uloženie kobercov alebo nátery nepovažujú strany tejto zmluvy za úpravy vyžadujúci tento súhlas.
6. Všetky povolené stavebné úpravy resp. opravy a iné než stavebné úpravy znáša Nájomca zo svojho, pokiaľ sa s Prenajímateľom pri vydávaní ich povolenia nedohodne inak, predmetná dohoda musí byť urobená písomne, vo forme neoddeliteľného dodatku k tejto zmluve inak je neplatná.
7. Nájomca je povinný informovať bezodkladne Prenajímateľa o všetkých zmenách údajov Nájomcu obsiahnutých v záhlaví tejto zmluvy uvedených pri Nájmomci ako aj napr. zmena názvu, sídla, štatutárneho zastúpenia, právnej formy, registrácie DPH, vstup do likvidácie, podanie návrhu na konkurz resp. vyhlásenia konkurzu na majetok Nájomcu, nariadení akejkoľvek exekúcie na majetok Nájomcu a iné.

Článok IX.

Podnájom

1. Nájomca má právo prenechať priestory, aj ich časť, pri zachovaní všetkých práv a povinností z tejto zmluvy ďalej do prenájmu uzatvorením podnájomných zmlúv až po doručení predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ktorý musí tvoriť neoddeliteľnú súčasť podnájomných zmlúv a bez jeho udelenia, písomného vyhotovenia a pripojenia k podnájomnej zmluve je tá neplatná. Prenajímateľ sa zaväzuje, že takýto predchádzajúci súhlas nebude z jeho strany bezdôvodne odmietnutý.

Článok X.

Ukončenie nájomného vzťahu

1. Ku skončeniu nájmu môže dôjsť:
 - a) Dohodou zmluvných strán
 - b) Uplynutím nájomnej doby na ktorú bola táto zmluva o prenájme nebytových priestorov uzatvorená

Článok XI.

Výpoveď nájomného vzťahu

1. Prenajímateľ má mimoriadne výpovedné právo, pokiaľ je Nájomca v omeškaní s minimálne 2 mesačnými splátkami nájomného alebo platbami vedľajších nákladov, ktoré zodpovedajú sume 2 mesačných nájmov, napriek tomu že bol Prenajímateľom na vzniknuté omeškanie písomne upozornený doporučeným dopisom adresovaným Nájomcovi.
2. Upozornenie Prenajímateľa sa pokladá za doručené prevzatím Nájomcom, okamihom kedy Nájomca odmietne písomné podanie prevziať alebo uplynutím 3 dní od uloženia písomného podania Prenajímateľa u doručujúceho orgánu, ak bolo toto podanie odoslané na adresu sídla Nájomcu, uvedenú ku dňu odoslania v obchodnom registri.
3. Výpovedná lehota je jedno mesačná, a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Zmluvné strany sa dohodli, že ak niektorá zo zmluvných strán odoprie prebrať, nepreberie alebo zmarí prebratie doručovanej výpovede má sa za to, že výpoveď bola doručená nájomcovi na 5-ty deň po dni keď bola výpoveď daná na poštovú prepravu.

Článok XII.

Odovzdanie priestorov po ukončení nájomného vzťahu

1. Súčasne s ukončením zmluvy odovzdá Nájomca Prenajímateľovi späť priestory a parkovacie plochy v stave, v ktorom ich prevzal podľa Preberajúceho protokolu vyhotoveného v súlade s ustanovením Článku III tejto zmluvy s ohľadom na obvyklé opotrebovanie a s úpravami prevedenými v súlade so zmluvou. V súvislosti s ukončením tejto zmluvy, zmluvné strany vyhotovia Odovzdávajúci protokol, v ktorom bude zdokumentovaný aktuálny stav priestorov a bude po svojom vyhotovení tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. V prípade, že Nájomca do dňa skončenia nájmu prenajaté priestory protokolárne nevráti vypratane, Prenajímateľ je oprávnený priestory vypratať na nebezpečenstvo a náklady Nájomcu, ktorý sa na základe tejto zmluvy zaväzuje uhradiť všetky škody a náklady s tým spojené.

Článok XIII.

Osobitné dojednania

1. Nájomca je oprávnený užívať pre potreby vlastné a jeho klientov – zákazníkov:
 - parkovacie plochy
 - spoločné priestory
 - prístupové cesty a chodníky nehnuteľnosti v ktorej sa nachádza predmet nájmu
2. Nájomca v plnom rozsahu preberá hmotnú zodpovednosť za dodržiavanie požiarnych predpisov, bezpečnosť a poriadok v objektoch, ktoré sú predmetom nájmu a to v súlade s § 6 ods. 2 Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi. Na účely predchádzania vzniku požiarov je povinný plniť povinnosti v zmysle Zákona o ochrane pred požiarom § 4 písm. a-j, m-o. Na zabezpečenie podmienok na účinné zdolávanie požiarov je povinný v plnom rozsahu plniť povinnosti v zmysle Zákona o ochrane pred požiarmi § 5 a § 8.
3. Predmet nájmu môže byť financovaný z projektu Zdravé komunity 2B – kód projektu ITMS2014+: 312051ACR7, z iného projektu EÚ alebo zo štátneho rozpočtu.
4. *Prenajímateľ strpi výkon kontroly zo strany poskytovateľa finančného príspevku.*

Článok XIV. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva a akýkoľvek spor vznikajúci na jej základe alebo s ňou súvisiacou sa budú riadiť podľa ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., o prenájme a nájmomnom nebytových priestoroch v platnom znení a zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v plnom znení. Vzťahy založené medzi zmluvnými stranami sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky. V časti dohodnutej výšky úroku z omeškania sa dohoda riadi ustanoveniami Obchodného zákonníka.
2. Všetky spory vzniknuté na základe tejto zmluvy budú strany tejto zmluvy sa snažiť riešiť vzájomnou dohodou. Po bezúspešnom pokuse o dosiahnutí dohody zmluvne strany sa dohodli v súlade s obsahom ustanovenia § 89a Občianskeho súdneho poriadku v platnom znení na miestnej príslušnosti Okresného súdu v Prešove.
3. Táto zmluva v sebe obsahuje celkovú dohodu oboch zmluvných strán. Neexistujú žiadne ďalšie ústne či písomné zmluvy, podľa ktorých sa riadil predmet tejto zmluvy. Akékoľvek zmeny, modifikácie alebo vypustenie článkov tejto zmluvy v celom rozsahu alebo z časti musia byť uvedené písomným dodatkom a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
4. Práva a povinnosti účastníkov tejto zmluvy prechádzajú v plnom rozsahu na ich právnych zástupcov.
5. Zmluvné strany nie sú oprávnené oznamovať tretím osobám poznatky získané z titulu znenia zmluvných podmienok dojednaných v tejto zmluve. Ďalej sa zaväzujú zdržať sa akéhokoľvek jednania, ktoré by malo za následok poškodenia obchodného mena a chránených záujmov druhej zmluvnej strane.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán jej účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky súčasné aj budúce daňové, odvodové a poplatkové povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy si každá strana bude plniť vo vlastnom mene a na vlastné náklady v rozsahu, ktorý vyplýva z platných predpisov.
9. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že sa oboznámili s celým jej obsahom. Túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, bez nátlaku a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne v súlade so zápisom vo výpisoch z obchodného registra v časti „konanie menom spoločnosti“ podpísali.

Zoznam príloh:

- 1/ Príloha č. 1 - LV 7377
- 2/ Príloha č. 2 - špecifikácia prenajatého priestoru
- 3/ Príloha č. 3 - preberací protokol

Ing. Miroslav Smoleň
SDH, s.r.o.

konateľ

Mgr. Tatiana Hrustič
Zdravé regióny

konateľ