

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 0036/2022/NAJ
uzatvorená v súlade s § 720 Občianskeho zákonníka
a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Nitriansky samosprávny kraj v zastúpení správcom
Poliklinikou Nitrianskeho samosprávneho kraja Šaľa
Nemocničná 1, 927 01 Šaľa
Zastúpená: Ing. Borisom Jordanovom, riaditeľom
IČO: 50 889 516
DIČ: 2120541929
IČ DPH: SK2120541929
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK 68 8180 0000 0070 0057 3150
Telefón: 031/ 7730 320
Mail: sekretariat@poliklinikansasala.sk

/ďalej len „prenajímateľ“/

Nájomca:

Názov: OFTABRAND s.r.o.
Sídlo: Nemocničná 833/1, 927 01 Šaľa
V zastúpení: MUDr. Ivanom Brandsdorferom, konateľom
IČO: 47 953 039
DIČ: 2024156057

/ďalej len „nájomca“/

/ďalej spolu ako „zmluvné strany“

Čl. II
Úvodné ustanovenia

Výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na adrese Nemocničná 1, 927 01 Šaľa v katastrálnom území Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, so súpisným číslom 833, postavenej na parcele č. 2079, druh stavby : 12 – Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby : nemocnica, umiestnenie stavby : 1 - stavba postavená na zemskom povrchu, ktorá je zapísaná na LV č. 6139 v katastri nehnuteľností, vedenom na Okresnom úrade Šaľa, katastrálny odbor, je Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra v spoluvlastníckom podiele 1/1. Prenajímateľ je správcom uvedenej budovy, a to na základe Návrhu Nitrianskeho samosprávneho kraja na zápis správy k nehnuteľnosti č. j. CS 5110/2017 CZ 13956/2017 zo dňa 30.06.2017 a Protokolu o zverení majetku do správy zo dňa 16.06.2017.

Čl. III Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je časť nebytových priestorov v nehnuteľnosti, uvedenej v článku II tejto zmluvy, na ul. Nemocničná 1 v Šali, vo výmere 78,29 m² s právom užívať spoločné priestory a zariadenia. Spoločnými priestormi a zariadeniami sa na účely tejto zmluvy rozumejú chodby, schodiská, vestibuly a toalety užívané pacientami.
2. Účelom nájmu je užívanie priestorov zo strany nájomcu na prevádzkovanie ambulantnej zdravotnej starostlivosti v odbore oftalmológie. Nájomca nie je oprávnený používať predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý.

Čl. IV Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, ktorá začína plynúť dňom 01.01.2023.

Čl. V Cena nájmu a úhrada služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a platobné podmienky

1. Cena nájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhláškou Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Nitrianskeho samosprávneho kraja, a to vo výške **17,00 EUR/m²/rok**, ktorá predstavuje len čiastku za nájom bez ďalších nákladov súvisiacich s užívaním a prevádzkovaním predmetu nájmu. V zmysle uvedeného je úhrada za nájom za rok celkom **1 330,93 EUR, čo činí 11 x mesačne 110,91 EUR a 1 x mesačne 110,92 EUR.**
2. Prenajímateľ si nebude v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“) účtovať k nájomnému daň z pridanej hodnoty.
3. Cenu za nájom je nájomca povinný platiť **mesačne** na účet prenajímateľa v peňažnom ústave Štátna pokladnica, č. ú. SK68 8180 0000 0070 0057 3150. **Mesačná úhrada** za príslušný **mesiac nájmu** je splatná v zmysle mesačnej fakturácie prenajímateľa do 30 dní od dátumu doručenia faktúry prenajímateľom nájomcovi. Nájomca bude nájomné uhrádzať **v zmysle faktúr** vystavených prenajímateľom na základe tejto zmluvy.
4. V prípade, že nájomca neuhradí jednotlivú mesačnú splátku úhrady za nájom ani do 30 dní odo dňa jej splatnosti, prenajímateľ je po písomnom upozornení na možnosť odstúpenia od zmluvy a márnom uplynutí dodatočnej 7-dňovej lehoty na zaplatenie, počítanej odo dňa doručenia písomného upozornenia, oprávnený od zmluvy odstúpiť. Ak prenajímateľ z uvedeného dôvodu odstúpi od zmluvy, platnosť zmluvy sa končí dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia. Nájomca je zároveň povinný vypratať

priestory označené v čl. III ods. 1 tejto zmluvy najneskôr do dvoch dní odo dňa doručenia odstúpenia zo strany prenajímateľa.

5. Náklady za odber elektrickej energie budú prenajímateľovi účtované mesačne na základe faktúry z celkových nákladov za elektrickú energiu dodanej do objektu, podľa skutočne spotrebovaného množstva elektrickej energie nameraného podružným elektromerom v posledný deň v mesiaci za prítomnosti zástupcov oboch zmluvných strán.
6. Náklady na vykurovanie a TUV budú vyúčtované mesačne na základe faktúry z celkových nákladov vynaložených na vykurovanie objektu v prepočte na pomer nájomcom užívanej vnútornej plochy 78,29 m² k celkovej vykurovanej ploche budovy.
7. Náklady za dodávku vody a stočné budú vyúčtované mesačne na základe faktúry z celkových nákladov za dodávku vody, v prepočte na pomer nájomcom užívanej vnútornej plochy 78,29 m² k celkovej ploche budovy.
8. Náklady za odvoz a uloženie komunálneho odpadu budú vyúčtované mesačne na základe faktúry podľa stanovenia poplatku za uloženie a likvidáciu komunálneho odpadu vyrubeneho mestom Šaľa za rok a z toho percentuálne na nájomcom užívanú vnútornú plochu, ktorá tvorí 78,29 m² k celkovej ploche budovy.
9. Náklady za odvoz a uloženie biologického odpadu budú vyúčtované mesačne na základe faktúry dodávateľa služby za predchádzajúce obdobie podľa skutočne odovzdaného množstva biologického odpadu.
10. Platby za služby spojené s nájmom je nájomca povinný platiť **mesačne** na príjmový účet prenajímateľa v peňažnom ústave Štátna pokladnica, č. ú. SK68 8180 0000 0070 0057 3150 v zmysle faktúry, ktorá bude vystavená na mesačnej báze prenajímateľom so splatnosťou 30 dní od dátumu doručenia faktúry prenajímateľom.
11. Iné služby, ako sú uvedené v predchádzajúcich bodoch tohto článku zmluvy (telekomunikačné služby, internetové pripojenie a upratovanie), prenajímateľ nájomcovi poskytovať nebude. Nájomca si ďalšie služby zabezpečí na vlastné náklady.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že sa jedna zo zmluvných strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej zmluvnej strane, je zmluvná strana, ktorá nie je v omeškani oprávnená uplatniť si nárok na úroky z omeškania v súlade s nariadením vlády č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení nariadenia vlády č. 303/2014 Z. z.
13. Faktúra musí byť vyhotovená v súlade s ustanoveniami zákona o DPH. Ak faktúra vystavená prenajímateľom nebude obsahovať všetky zákonné náležitosti alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca má právo takúto faktúru prenajímateľovi vrátiť. Prenajímateľ je povinný podľa charakteru nedostatku vystaviť novú, opravenú, resp. doplnenú faktúru s novou lehotou splatnosti a bezodkladne zaslať uvedenú faktúru nájomcovi.

Čl. VI

Technický stav nebytového priestoru

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajíateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účel užívania. Drobné opravy (t. j. kovových a drevených predmetov, spínačov a zásuviek elektriny, elektrických svietidiel a sanity) a úpravy účelovej povahy do výšky 150 EUR s DPH, za kalendárny mesiac znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa a príslušného stavebného úradu.
2. Nájomca vyhlasuje, že technický stav predmetu nájmu pozná z osobnej, podrobnej obhliadky vykonanej na mieste samom a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu je v čase jeho prevzatia v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:

- uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním podľa čl. VI, ods. 1 tejto zmluvy,
- platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojených s nájmom podľa čl. V tejto zmluvy,
- užívať predmet nájmu v súlade s účelom určeným v čl. II tejto zmluvy,
- bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajíateľ, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti,
- odovzdať priestory po skončení užívania v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- v prípade havárie alebo potreby opráv v prenajatom objekte umožniť prenajíateľovi prístup do potrebnej časti objektu,
- vykonávať prostredníctvom elektrotechnického špecialistu odborné prehliadky a skúšky (revízie) elektrických spotrebičov a ručného elektrického náradia používaných v prenajatých priestoroch v zmysle vyhlášky MPSVaR č. 508/2009 Z. z. a noriem STN 33 1610, STN 33 1600,
- sa zaväzuje umožniť prenajíateľovi vstup do prenajatých nebytových priestorov z dôvodu kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, a to v sprievode povereného zamestnanca nájomcu,
- zodpovedá za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov v súlade so znením zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov,
- zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarmi v predmete nájmu ustanovených v § 4 písm. e) v § 5 písm. e) a j) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“) a za dodržiavanie opatrení prijatých prenajíateľom na zaistenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z.; za ochranu pred požiarmi v spoločných priestoroch budovy a neprenajatých priestoroch zodpovedá prenajíateľ,
- nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho prenájmu alebo výpožičky.

2. Prenajíateľ je povinný:

- odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené,
- v dostatočnom časovom predstihu informovať nájomcu o všetkých pripravovaných technických, prevádzkových a iných opatreniach týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a ktoré môžu mať vplyv na riadne užívanie predmetu nájmu nájomcom,
- umožniť nájomcovi umiestniť pri vstupe do budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, ako aj pri vstupe do prenajatých priestorov, označenie primeranej veľkosti a konštrukcie v zmysle legislatívnych predpisov,
- umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu neobmedzený prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne,
- zabezpečiť podľa ustanovenia § 4 písm. i) zákona č. 314/2001 Z. z. vykonanie pravidelnej kontroly a podľa § 5 písm. a) zákona č. 314/2001 Z. z. trvalú akcieschopnosť protipožiarno-technických zariadení, ktoré spravuje. Ďalej plní úlohy podľa vyhlášky č. 121/2002 Z. z.
- prenajímateľ zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarmi v predmete nájmu ustanovených v § 4 písm. a), d), m), n) a o), v § 5 písm. a), d) a g) zákona č. 314/2001 Z. z. ako aj vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov.

3. **Zmluvné strany:**

sa v zmysle § 5 písm. f) zákona č. 314/2001 Z. z. v nadväznosti na § 15 ods. 2 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov dohodli na zriadení a užívaní jednej spoločnej ohlasovne požiariarov, ktorú zriadi prenajímateľ.

Čl. VIII Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu podľa § 10 zákona o nájme.
2. Výpovedná lehota je šesť (6) mesiacov a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájom nebytových priestorov zaniká aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Pri odovzdaní a prebratí predmetu nájmu bude vyhotovený preberací protokol v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

Čl. IX
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v spojení s § 47a ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť po jej prvom zverejnení dňom 1.1.2023, alebo dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia, ak sa zmluva zverejní po 1.1.2023.
3. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných a očíslovaných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
4. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 5 (piatich) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých tri (3) obdrží prenajímateľ a dva (2) obdrží nájomca.
6. Zmluvné strany po prečítaní tejto zmluvy vyhlasujú, že súhlasia s jej obsahom, že táto zmluva bola spísaná na základe ich vážnej, pravej a slobodnej vôle a nebola dohodnutá v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok. Na dôkaz tejto skutočnosti pripájajú svoje podpisy.

V Šali, dňa.....

V Šali, dňa.....

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
MUDr. Ivan Brandsdorfer
konateľ
OFTABRAND s.r.o.

.....
Ing. Boris Jordanov
riaditeľ
Polikliniky Nitrianskeho
samosprávneho kraja Šaľa