

ZMLUVA

o nájme nebytového priestoru

uzavretá v zmysle zákona č.116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č.278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Zmluva“), medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Slovenská republika, v správe Národný ústav tuberkulózy, pľúcnych chorôb a hrudníkovej chirurgie Vyšné Hágy**

Sídlo: 059 84 Vyšné Hágy č. 1

IČO: 00 227 811

DIČ: 2021212622

IČ DPH: SK2021212622

Zastúpený: Ing. Jozef Poráč, MPH, riaditeľ

Bankové spojenie:

Číslo účtu (IBAN):

BIC:

(ďalej aj ako „prenajíateľ“

alebo ako „NÚTPCHaHCH“)

a

Nájomca:

Obchodný názov: **KÁVOMATY, s.r.o.**

Sídlo: 060 01 Kežmarok, Nižná brána 2

IČO: 31 735 657

DIČ: 2020512670

IČ DPH: SK2020512670

Zastúpený: Jozef Ungvarský, konateľ – na základe udeleného Plnomocenstva zo dňa 20.12.2022

Bankové spojenie:

(ďalej aj ako „nájomca“)

(nájomca a prenajíateľ spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok 1 Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – objektu hlavnej liečebnej budovy so súp. č. 1, ktorá je postavená na parcele č. 1503/1, druh: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 139, evidovaná Okresným úradom Poprad, okres: Poprad, obec: Vysoké Tatry, k.ú. Štrbské Pleso.
2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok Prenajíateľa prenechať do dočasného užívania nájomcovi nebytový priestor o výmere 3,5m² (časť centrálnej vstupnej chodby pri ambulanciách), ktorý sa nachádza na 4. poschodí v objekte hlavnej liečebnej budovy so súp. č. 1, ktorá je postavená na parcele č. 1503/1, druh: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 139, k.ú. Štrbské Pleso (ďalej v texte ako „Predmet nájmu“).
3. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je pôdorys predmetu nájmu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve.

Článok 2 Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu po celú dobu nájmu užívať za účelom umiestnenia 1 potravinového automatu (na sladké a slané drobnosti), 2 automatov na kávu, výdajník vody (teplej a studenej), odpadkový kôš. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca majetok štátu (predmet nájmu) prenechá do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva alebo iný taký úkon prenechania do nájmu, podnájmu, výpožičky neplatný a prenajímateľ má právo odstúpiť aj od tejto Zmluvy o nájme.

Článok 3 Doba nájmu

1. Zmluva o nájme nebytového priestoru sa uzatvára na dobu určitú a to na **päť rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok 4 Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je medzi zmluvnými stranami stanovené výsledkom ponukového konania na predmet nájmu realizovaného prostredníctvom Registra ponúkaného majetku štátu, (zverejneného dňa 02.06.2023, so začiatkom lehoty na predkladanie ponúk 03.06.2023 a koncom lehoty 16.06.2023) a to na sumu vo výške **1850,- EUR bez DPH/m²/rok**, čo pri výmere predmetu nájmu 3,5m² predstavuje ročné nájomné vo výške **6475,00 EUR/ročne bez DPH** za predmet nájmu (slovom šesťtisícštyristosedemdesiatpäť eur ročne bez DPH). DPH bude účtovaná podľa aktuálnych právnych predpisov o DPH.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním predmetného nebytového priestoru.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi vystavovať faktúru na úhradu nájomného pravidelne mesačne do 15. dňa prvého mesiaca príslušného mesiaca. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.

Článok 5 Služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za ktorú prenajímateľ bude nájomcovi poskytovať služby spojené s nájmom /elektrická energia, voda, odkanalizovanie, odvoz komunálneho odpadu/ sa stanovuje na **2021,52 EUR/ročne** bez DPH (slovom dvetisícdvadsaťjeden eur a päťdesiatštyri centov ročne) a nájomca ju bude uhrádzať pravidelne mesačne (**ako zálohová platba**) na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 15-eho dňa príslušného mesiaca v sume **168,46 EUR** bez DPH za mesiac (slovom jedenstošesťdesiatosem eur a štyridsaťšesť centov za mesiac bez DPH)). Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. K službám spojených s nájmom sa bude účtovať DPH podľa platných právnych predpisov.
2. Vyúčtovanie spotreby elektrickej energie a vody bude prenajímateľ vykonávať raz ročne ku 31.12. na základe skutočného odberu a na základe odpočtu určených meradiel. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých nebytových priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania skutočných nákladov, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.

3. Vyúčtovanie skutočných nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania uhradí na účet prenajímateľa vyúčtovaný rozdiel – nedoplatok. Rovnako prenajímateľ v tej istej lehote vráti nájomcovi vzniknutý preplatok z vyúčtovania skutočných nákladov, ak tento nebol použitý na úhradu prípadných nedoplatkov zálohových platieb.
4. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohovej platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, v prípade, že dôjde k zmene cien týchto služieb alebo podľa skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok.
5. Zvýšenie zálohových platieb oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené zálohové platby od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie o zmene výšky zálohových platieb.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca ho bude na svoje náklady udržiavať v stave v akom ho prevzal.
2. Nájomca môže užívať nebytový priestor len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel podľa čl. 2 tejto zmluvy, ktorý nemôže zmeniť bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. O prípadnú zmenu využitia predmetu nájmu je povinný požiadať nájomca po nadobudnutí právoplatnosti užívacieho povolenia a zároveň je nájomca povinný požiadať prenajímateľa o úpravu čl. 2 tejto zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odmietnuť zmenu využitia predmetu nájmu aj bez udania dôvodu.
4. Nájomcovi uzatvorením tejto zmluvy nevzniká prednostné právo na kúpu predmetu nájmu ani prednostné právo na uzatvorenie ďalšej nájomnej zmluvy po ukončení doby trvania tejto nájomnej zmluvy.
5. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ťarchu a nebezpečie náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou /bežná údržba a opravy, maľovanie, montáž poplašných a zabezpečovacích zariadení, ich odborné prehliadky, skúšky, revízie a pod./. Pod bežnou údržbou a opravou budú zmluvné strany rozumieť výklad v zmysle Prílohy č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatého priestoru jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým prívodom.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
9. Nájomca je povinný bezodkladne od vyzozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, plynu, elektriny a pod./.
10. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a zdravia zamestnancov a osôb nachádzajúcich sa v prenajatom priestore – v súlade s platnými právnymi normami a predpismi v oblasti BOZP. Prenajímateľ zodpovedá za to, že predmet nájmu bude v prevádzkyschopnom stave, t. j. nebude mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb. Nedostatky vzniknuté amortizáciou predmetu nájmu odstraňuje bezodkladne na vlastné náklady. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup na kontrolu priestoru na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
11. Nájomca, jeho zamestnanci a ním poverené osoby sú povinní v prenajatom priestore dodržiavať v celom rozsahu všetky platné právne normy a predpisy v oblasti protipožiarnej ochrany.

12. Obe zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v tomto objekte pre obe strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách oboch zmluvných strán. Pritom sa vychádza zo zásady, že každá zmluvná strana v tejto oblasti zodpovedá za ním užívané priestory. Pri nesplnení uvedených podmienok nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by týmto neplnením vznikla.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku a tovare patriacom nájomcovi, ktorý sa nachádza v prenajatom priestore, t.j. na všetkých hnutel'ných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve/správe prenajímateľa.
14. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
15. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý nebytový priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné úpravy podľa ods. 6 tohto článku zmluvy, na ktorých vykonanie boli udelené súhlasy. Nájomca si nebude nárokovat' náhradu na odsúhlasené vložené investície podľa ods. 6.
16. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa platnej legislatívy, najmä podľa zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Vyhlášky MŽP SR č. 371/2015 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch, ako aj zákona č. 126/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.
17. Nedodržanie horeuvedených všeobecne záväzných právnych predpisov zo strany nájomcu bude prenajímateľ považovať za porušenie zmluvných podmienok a bude postupovať podľa čl. 7 tejto zmluvy.
18. Prenajímateľ pre výkon svojej činnosti v prospech obyvateľov danej lokality zabezpečuje v okolí objektu zimnú údržbu vo vlastnej réžii.
19. V zmysle ust. § 24 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, na účely technického zhodnotenia prenajatého hmotného majetku uhradeného nájomcom prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do prenajatého nebytového priestoru. V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, prenajímateľ nebude žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia.
20. Zmluvné strany sa dohodli na zákaze postúpenia pohľadávok veriteľa podľa §524 a nasl. zák.č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v pl. znení a to bez predchádzajúceho písomného súhlasu dlžníka, a zároveň sa zmluvné strany dohodli na tom, že právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky veriteľa v rozpore s dohodou podľa toho bodu 20, čl. 6, tejto Zmluvy o prenájme, bude tento úkon považovaný za neplatný podľa §39 Občianskeho zákonníka. Zároveň platí, že súhlas dlžníka je platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas Ministerstva zdravotníctva SR.

Článok 7 Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - 1.1 dohodou zmluvných strán v písomnej forme aj bez uvedenia dôvodu,
 - 1.2 odstúpením od zmluvy pre hrubé porušenie zmluvy. Porušenie povinností, ktoré sú uvedené v čl. 6 bod 2 až 12, 15 až 18, považujú zmluvné strany za hrubé porušenie zmluvy s možnosťou okamžitého odstúpenia od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
 - 1.3 výpoveďou:
 - 1.3.1 prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času v súlade s § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb ako aj na základe tej skutočnosti, že predmet nájmu stratí charakter dočasne prebytočného majetku štátu
 - 1.3.2 nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času v súlade s § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.

- 1.4. zmluvné strany sa dohodli na jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vypratať nebytový priestor najneskôr v deň skončenia nájmu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady nájomcu, k čomu tento dáva výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy.

Článok 8

Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nespĺnila svoju oznamovaciu povinnosť.
2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručенú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
3. Ustanoveniami odsekov 1 a 2 tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami (upomienky a pod.).

Článok 9

Úroky z omeškania

V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za poskytnuté služby v termíne splatnosti faktúr, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa ust. § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok 10

Záverečné ustanovenia a iné dojednania

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami, s výnimkou úpravy služieb spojených s nájmom podľa Čl. 5 bod 5 tejto Zmluvy. Na platnosť každého dodatku sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé k uzatvoreniu tejto nájomnej zmluvy, že si pred jej podpísaním prečítali celý obsah, ktorému plne porozumeli a plne s ním súhlasia, pričom na znak svojej slobodnej a vážnej vôle, vyjadrenej dostatočne určito a zrozumiteľne túto zmluvu vlastnoručne podpisujú, pričom žiadna zo zmluvných strán nekoná v tiesni, v omyle ani za inak nápadne nevýhodných podmienok.

4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade spracovania osobných údajov fyzických osôb, budú postupovať v zmysle Nariadenia (EÚ) 2016/679 – Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej len „GDPR“).
5. Pre prípad spracovania osobných údajov nájomcu (v rozsahu podľa tejto zmluvy) prenajímateľom, udeľuje nájomca podpisom tejto zmluvy súhlas k spracovaniu osobných údajov najmä v registri zmlúv vedenom prenajímateľom, ako aj v ekonomických evidenciách prenajímateľa a to na dobu neurčitú.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR v zmysle § 13 ods.9 zákona č.278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 -ich vyhotoveniach (2 x pre prenajímateľa, 1 x pre nájomcu, 1 x pre Ministerstvo zdravotníctva SR a 1x pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky pre archívne účely.

Vo Vysných Hágoch, dňa

V Kežmarku, dňa

Za prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Ing. Jozef Poráč, MPH,
riaditeľ

Jozef Ungvarsky,
konateľ
na základe Plnomocenstva

3,5 m²

<p>Automat na pochutiny (sladké a slané drobnosti)</p>	<p>Automat na kávu (a obdobné pochutiny)</p>	<p>Automat na kávu (a obdobné pochutiny)</p>	<p>Výdajník vody (teplá a studená)</p>	<p>Odpadkový kôš</p>
------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------	--------------------------------------------------	--------------------------------------------	----------------------

↓ VSTUP DO BUDOVY

