

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 25/NP/CIZS/2023
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „Zmluva“)
medzi:

1. Prenajíateľ

Obchodné meno: Mesto Kežmarok
sídlo: Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok
IČO: 00326283
DIČ: 2020697184
IČ DPH: Mesto Kežmarok nie je platcom DPH
SK 2020697184 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa §7a zákona
č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. – pobočka Kežmarok
IBAN: SK93 5600 0000 0016 0036 3002
konajúca prostredníctvom: PhDr. Mgr. Ján Ferencák, MBA, primátor

v zastúpení správcou: Spravbytherm s.r.o.,
sídlo: Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok
IČO: 36690856
DIČ: 2022265586
IČ DPH: SK2022265586
Bankové spojenie: VÚB Kežmarok
IBAN: SK29 0200 0000 0022 1883 7953
konajúca prostredníctvom: Ing. Marián Bešenej, konateľ spoločnosti
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka číslo 17899/P

(ďalej len ako „Prenajíateľ“)

a

2. Nájomca

Obchodné meno: SMILEY s.r.o.
sídlo: Na kopci 1842/76, 059 52 Veľká Lomnica
IČO: 55 625 959
DIČ: 2122041746
IČ DPH: nie je platca
zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Prešov, Oddiel Sro, Vložka číslo 46309/P
konajúca prostredníctvom: MDDr. Monika Bovanová, konateľ

Korešp.adresa: SMILEY s.r.o., MDDr. Monika Bovanová, Na kopci 1842/76, 059 52 Veľká
Lomnica

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti s názvom „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti Kežmarok“, nachádzajúcej sa v Kežmarku na ulici Huncovská 40 so súpisným číslom 2636, zapísanej na meno vlastníka Mesto Kežmarok na LV č. 56, nachádzajúca sa na parcele KN C 1311/5 katastrálne územie Kežmarok, okres Kežmarok, obec Kežmarok (ďalej len „Budova“). Prenajímateľ prenecháva nájomcovi v tejto budove do dočasného užívania nebytový priestor pozostávajúci z miestností uvedených v prílohe č. 1 o výmere **75,614 m²**. S právom užívať tento nebytový priestor je spojené právo užívať spoločné priestory objektu. Rozpis jednotlivých miestností podľa účelu využívania je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Plocha a číslovanie prenajatých priestorov je stanovená podľa dokumentácie skutkového stavu objektu zameraného Ing. arch. R. Kruliacom.

II.

Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom výkonu:
prevádzkovanie zubnej ambulancie

III.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory
na dobu určitú na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy

IV.

Cena nájmu a služieb spojených s užívaním NP

1. Obidve zmluvné strany sa dohodli na nájme vo výške **1.992,94 €** na rok, ktorý bude uhrádzaný v štvrtročných splátkach vo výške **498,24 €**, vždy na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom do 15. dňa prvého mesiaca bežného štvrťroka na číslo účtu SK29 0200 0022 1883 7953 vo VÚB Kežmarok, variabilný symbol číslo faktúry. Splatnosť faktúry za nájom nebytových priestorov je 10 dní od jej doručenia. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi do 5 dní odo dňa jej vystavenia, inak sa o počet dní omeškania s doručením faktúry predlžuje lehota splatnosti faktúry.
2. Prenajímateľ zabezpečuje dodávku tepla a teplej úžitkovej vody a nájomca je povinný platiť za túto dodávku mesačne na základe zálohových faktúr vystavených prenajímateľom do 15. dňa bežného mesiaca, zaslaných nájomcovi, variabilný symbol číslo faktúry. Splatnosť faktúry je 10 dní od jej doručenia nájomcovi. Preddavky za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31.3. za predchádzajúci rok. Nedoplatok z ročného vyúčtovania je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 14 dní od doručenia faktúry. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi do 5 dní odo dňa jej vystavenia, inak sa o počet dní omeškania s doručením predlžuje lehota splatnosti faktúry. Prípadné preplatky z ročného vyúčtovania môže prenajímateľ započítať na nedoplatky z predchádzajúcich období, resp. prenajímateľ zašle na účet nájomcu do 14 dní od vykonania ročného vyúčtovania za dodávku tepla za predchádzajúci rok.
3. Ďalej prenajímateľ zabezpečuje a nájomca je povinný platiť vodné stočné a elektrickú energiu. Cena vodného stočného a elektrickej energie bude refakturovaná nájomcovi na základe faktúr zaslaných dodávateľom energií a prenajímateľ vyhotoví faktúry odberateľovi do 15 dní od ich doručenia od dodávateľov energií. Splatnosť faktúr vystavených prenajímateľom je 10 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi. Fakturovaná cena za vodné stočné a elektrickú energiu bude poukazovaná na účet SK29 0200 0000 0022 1883 7953 vo VÚB Kežmarok, variabilný symbol č. faktúry.

Cena vodného stočného v prenajatom nebytovom priestore bude vypočítaná na základe odpočtu podružných vodomero v nebytovom priestore (ďalej len „NP“) a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného vodomera k súčtu podružných vodomero v budove. Ku spotrebe vodného a stočného v prenajatom NP bude pripočítaná spotreba vodného stočného v spoločných priestoroch, ktorá bude rozpočítaná na základe % podielu prenajatej plochy NP zo súčtu všetkých prenajatých plôch NP v budove a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného vodomera k súčtu podružných vodomero v budove.

Cena elektrickej energie v prenajatom nebytovom priestore bude vypočítaná na základe odpočtu podružného elektromera v NP a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného elektromera k súčtu podružných elektromero v budove. Ku spotrebe elektrickej energie v prenajatom NP bude pripočítaná spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, ktorá bude rozpočítaná na základe % podielu prenajatej plochy NP zo súčtu

všetkých prenajatých plôch NP v budove a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného elektromeru k súčtu podružných elektromerov v budove.

Údaje o meračoch na rozpočítavanie nákladov sú uvedené v Zázname o odovzdaní/prevzatí nebytového priestoru nájomcovi.

4. Prenajíateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a výšku nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru vždy pri zmene cenových predpisov, s čím nájomca vyslovene súhlasí. (Nájomné sa mení na základe Zásad hospodárenia s majetkom mesta Kežmarok, náklady za služby sa menia úpravou cien energií).

V.

Osobitné dojednania

1. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním sa zaväzuje nájomca zabezpečiť na vlastné náklady (napr. výmena FAB). Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť prenajíateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
2. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajíateľa a v súlade so stavebným zákonom.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor uviesť do užívania schopného stavu v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a v takomto ho odovzdať prenajíateľovi.
4. V prípade havárie, resp. potreby zásahu na technickom zariadení domu, je nájomca povinný sprístupniť prenajatý priestor poverenému zástupcovi prenajíateľa.
5. Nájomca v dobe trvania nájmu nebytového priestoru zabezpečí sám na vlastné náklady pre svoje prenajaté priestory plnenie povinností na úseku požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Zb. par. 4, 5 v znení vyhl. 121/2002 Zb. o požiarnej prevencii a dodržiavanie ďalších platných predpisov súvisiacich s ochranou pred požiarmi.
6. Nájomca v dobe trvania nájmu nebytového priestoru sám zabezpečí na svoje náklady pre svoje prenajaté priestory plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2006 v platnom znení a príslušných vydaných platných nariadení vlády týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
7. Nájomca sám na svoje náklady zabezpečí v nebytovom priestore:
 - odvoz tuhého komunálneho odpadu (TKO). Nájomca je povinný sa prihlásiť na MsÚ v Kežmarku k plateniu TKO.
 - odvoz a likvidácia nebezpečného zdravotníckeho odpadu,
 - upratovanie nebytového priestoru,
 - upratovanie spoločných priestorov po dohode s ostatnými užívateľmi. Prenajíateľ zabezpečí upratovaciu firmu na upratovanie spoločných priestorov. Nájomca bude uhrádzať náklady spojené s upratovaním priamo upratovacej firme.
8. Ak nájomca bude v omeškaní s platením platieb uvedených v bode IV. tejto zmluvy, je povinný vyplatiť prenajíateľovi úrok vo výške stanovenej právnymi predpismi.
9. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalej všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca nemá povinnosť predmet nájmu poistiť. Poistenie huteľných vecí patriacich nájomcovi nachádzajúcich v predmete nájmu si nájomca zabezpečí na svoje náklady.
11. Nájomca prenajatých nebytových priestorov a priestorov súvisiacich s prenajatým nebytovým priestorom je povinný plniť všetky povinnosti v zmysle zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a všetky súvisiace predpisy v odpadovom hospodárstve.
12. Bez súhlasu prenajíateľa nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť do podnájmu.
13. V zmysle zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov je nájomca povinný v zmysle § 79 zachovávať mlčanlivosť v plnom rozsahu. Porušenie mlčanlivosti o zachovaní mlčanlivosti je sankcionované podľa ustanovenia § 374 a § 247 Trestného zákona.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zmluvné strany môžu ukončiť:
 - a. písomnou dohodou
 - b. písomnou výpoveďou
2. Výpovednú lehotu si prenajíateľ a nájomca dojednali 3-mesačnú, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcim po doručení písomnej výpovede. Účinky doručenia písomnej výpovede nastanú aj v prípade neúspešného doručovania poštovej zásielky prostredníctvom slovenskej pošty na adresu zmluvnej strany uvedenej v obchodnom registri. V prípade vrátenia listovej zásielky ako nedoručenej sa za deň doručenia považuje deň uloženia listovej zásielky na slovenskej pošte.

3. Prenajíateľ je v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti nájomcu vyplývajúcej z tejto nájomnej zmluvy oprávnený odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajatie nebytového priestoru schválilo Mesto Kežmarok v súlade s uznesením Mestského Zastupiteľstva Kežmarok č. uznesenia 398/2023 zo dňa 13.11.2023 a so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Kežmarok.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len písomne po vzájomnej dohode.
3. Do práv a povinností z tejto zmluvy vstupujú aj právni nástupcovia oboch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, 1x pre nájomcu a 3x pre prenajíateľa.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni zverejnenia zákonom predpísaným spôsobom.

v Kežmarku, 04.12.2023

Prenajíateľ:

v zastúpení splnomocnencom Spravbytherm s.r.o.

Ing. Marián Bešenej

konateľ spoločnosti

pečiatka a podpis:

V Kežmarku,

Nájomca:

SMILEY, s.r.o.

MDDr. Monika Bovanová

konateľ spoločnosti

pečiatka a podpis:

Príloha č. I k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 25/NP/CIZS/2023**1. Prenajíateľ**

Obchodné meno: Mesto Kežmarok
sídlo: Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok
IČO: 00326283
DIČ: 2020697184
IČ DPH: Mesto Kežmarok nie je platcom DPH
SK 2020697184 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa §7a zákona
č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. – pobočka Kežmarok
IBAN: SK93 5600 0000 0016 0036 3002
konajúca prostredníctvom: PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA, primátor

v zastúpení správcou: **Spravbytherm s.r.o.,**
sídlo: Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok
IČO: 36690856
DIČ: 2022265586
IČ DPH: SK2022265586
Bankové spojenie: VÚB Kežmarok
IBAN: SK29 0200 0000 0022 1883 7953
konajúca prostredníctvom: Ing. Marián Bešenej, konateľ spoločnosti
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka číslo 17899/P

(ďalej len ako „Prenajíateľ“)

a

2. Nájomca

Obchodné meno: SMILEY s.r.o.
sídlo: Na kopci 1842/76, 059 52 Veľká Lomnica
IČO: 55 625 959
DIČ: 2122041746
IČ DPH: nie je platca
zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Prešov, Oddiel Sro, Vložka číslo 46309/P
konajúca prostredníctvom: MDDr. Monika Bovanová, konateľ
Korešp.adresa: SMILEY s.r.o., MDDr. Monika Bovanová, Na kopci 1842/76, 059 52 Veľká
Lomnica

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Výška nájmu za prenajatý nebytový priestor:

Nebytový priestor plocha v m2 ročný nájom
Ročný nájom : **75,614** **1.992,94 €**

Rozpis nájmu podľa jednotlivých miestností :

Číslo miestnosti	Využitie	Plocha v m2	Sadzba €/m2/rok	Ročný nájom
3.18	ambulancia	22,50	33,19 €	746,78 €
3.19	ambulancia	21,20	33,19 €	703,63 €
	Podiel spoločných priestorov	31.914	17,00 €	542,53 €
S P O L U:		75,614		1,992,94 €

Celková plocha nebytových priestorov v dome je 4 429,32 m2.

Spolu za nájom : **1.992,94 €**

Štvrtročná úhrada nájmu : **498,24 €**

V Kežmarku, dňa 04.12.2023
vyhotovil: Irhová Zlatica

v Kežmarku, 04.12.2023

Prenajímateľ:
v zastúpení splnomocnencom Spravbytherm s.r.o.
Ing. Marián Bešenej
konateľ spoločnosti
pečiatka a podpis:

V Kežmarku,

Nájomca:
SMILEY, s.r.o.
MDDr. Monika Bovanová
konateľ spoločnosti
pečiatka a podpis: