

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľom : **Nemocnica s poliklinikou Ilava, n. o.**
sídlo : E. Štúra 388/3, 019 01 Ilava
v zastúpení : Ing. Juraj Beďatš, riaditeľ
IČO : 36 119 385, DIČ : 2021737828, IČ DPH : SK2021737828
bankové spojenie: ČSOB, a.s.;
IBAN : SK70 7500 0000 0040 1611 3454
registrovaný Okresným úradom Trenčín, pod č. OVVS-15/2002-NO

a

Nájomcom : **ADOS – ČERVENÁ, s.r.o.**
sídlo : Štúrova 3, 019 01 Ilava
v zastúpení : PhDr. Marcela Valášková, konateľ
IČO : 36 333 336, DIČ : 2021788450
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka č. 14398/R

Čl. I

Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru č. 1, ktorý sa nachádza na prízemí vo vchode č. 1 nemocničnej budovy súp. č. 843 postavenej na pozemku par. č. KN-C 725 v k. ú. Ilava zapísaného na Okresnom úrade Ilava, katastrálnom odbore na LV č. 3364.

Prenajíateľ prenecháva do nájmu nájomcovi časť nebytového priestoru č. 1 v nemocničnej budove so súp. č. 843, a to v trakte C, miestnosti C-1-02 a C-1-03 :

- samostatné priestory	26,46 m ²
- spoločné priestory	8,51 m ²

(ďalej len „nebytové priestory“)

Čl. II

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté nebytové priestory užívať na účel : poskytovanie zdravotnej starostlivosti prostredníctvom agentúry domácej ošetrovateľskej starostlivosti v odbore ošetrovateľstvo.

Čl. III

Doba nájmu, čas nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.07.2024.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s nájmom

1. Výška ročného nájomného za prenajaté nebytové priestory je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 68,76 €/m², čo predstavuje 1819,39 € ročne.

Mesačná výška nájomného za nebytové priestory je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 151,62 €. Výška úhrady za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov je upravená

v rozpise platieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. K poskytovaným službám sa účtuje DPH v zmysle platných právnych predpisov.

2. Nájomné a platby spojené s užívaním nebytových priestorov sa zaväzuje nájomca uhrádzať mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom poukázaním na účet prenajímateľa vo výške podľa rozpisu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

3. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu jednostranne zvýšiť nájomné a ceny za služby :

a/ v prípade, že dôjde k zvýšeniu cien vstupných energií / voda, plyn, elektrika /,

b/ pravidelne ročne podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pokiaľ si prenajímateľ uplatní dané právo postupom ďalej uvedeným. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR, spätne vždy k 01.01. roku, v ktorom bol index vyhlásený.

Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 01.01., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne stanovenie výšky nájomného v súvislosti s jeho zvýšením o príslušnú mieru inflácie, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru na prepracovanie. Do doby vystavenia riadnej faktúry obsahujúcej správne cenové údaje nie je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného.

4. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca. Pri využití údržby prenajímateľa sa zmluvné strany zaväzujú postupovať podľa smernice č. TPÚ/06/2006/RM, s ktorej znením prenajímateľ preukázateľne oboznámi nájomcu po podpise tejto zmluvy.

Čl. V

Technický stav nebytového priestoru

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie podľa účelu tejto zmluvy.

2. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaného nebytového priestoru a v tomto stave ho preberá.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v nebytových priestoroch stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa, o ktorý požiada vopred a v prípade potreby príslušný stavebný úrad.

4. Nájomca sa zaväzuje, že bude plniť úlohy podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Vybaví nebytový priestor požiarnymi zariadeniami a zabezpečí ich pravidelnú kontrolu, tabuľkami, požiarnou dokumentáciou.

5. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie a dodržiavanie požiaro-bezpečnostných predpisov, za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v nebytovom priestore a v areáli NsP Ilava, n. o., v prípade vzniku požiaru ich nedodržaním zodpovedá za spôsobenú škodu.

6. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné, úhrady za služby v zmysle čl. IV. tejto zmluvy.

7. Nájomca nie je oprávnený ponechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

8. Náklady na opravy znáša prenajímateľ, náklady na bežnú údržbu a drobné opravy súvisiace s užívaním znáša nájomca.
9. Nájomca je povinný chrániť, udržiavať nebytové priestory a využívať ich na dohodnutý účel.
10. Nájomca je povinný triediť komunálny odpad vzniknutý jeho činnosťou.
11. V prípade poškodenia nebytových priestorov, nájomca zodpovedá prenajímateľovi v plnom rozsahu za vzniknutú škodu.
12. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej subjektivity, ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy.
13. Prenajímateľ je oprávnený v prípade omeškania nájomcu s platením faktúr účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.
14. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytových priestoroch nevznikla škoda.
15. Nájomca je povinný dať prenajaté samostatné nebytové priestory poistiť.
16. Nájomca je povinný urobiť potrebné opatrenia na ochranu nebytových priestorov pred poškodením inými osobami, pred odcudzením, vlámaním, krádežou a pod., inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
17. Nájomca sa zaväzuje v prípade potreby parkovania svojho vozidla využívať na parkovanie vyhradené parkoviská za blokom "D".
Nájomca je si vedomý, že parkovisko v areáli prenajímateľa je nestrážené a slúži na dočasné státie vozidiel. Z uvedeného dôvodu prenajímateľ nezodpovedá za škody prípadne vzniknuté na vozidle nájomcu, ktorý parkovisko na státie vozidla použil.
18. Nájomca nie je oprávnený inštalovať v nebytových priestoroch elektrické prístroje a spotrebiče bez písomného súhlasu prenajímateľa, o ktorý požiada vopred.
19. Za prevádzku vyhradených technických zariadení (VTZ) v samostatných nebytových priestoroch v zmysle platných predpisov vrátane zabezpečenia odborných prehliadok a skúšok zodpovedá nájomca, pričom správy z týchto odborných prehliadok a skúšok je povinný predložiť bezodkladne prenajímateľovi.

Čl. VII

Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nebytových priestorov skončí :
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b/ písomnou výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu jednej zo zmluvných strán,
 - c/ odstúpením od zmluvy v prípade porušenia jej ustanovení.
2. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Otázky zmluvou priamo neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňa 01.07.2024 za splnenia podmienky, že bola pred týmto dňom zverejnená v Centrálnom registri zmlúv, inak dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Zmluvné strany sú oprávnené meniť obsah tejto zmluvy len formou písomného dodatku odsúhlaseného oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, pričom prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

6. Súčasťou zmluvy je rozpis platieb.

V Ilave, dňa

Prenajíateľ :

Nájomca :

.....
Nemocnica s poliklinikou Ilava, n.o.
Ing. Juraj Beďatš, riaditeľ

.....
ADOS – ČERVENÁ, s.r.o.
PhDr. Marcela Valášková, konateľ