

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi

Zmluvné strany:

Obchodné meno : **Regionálna nemocnica Sobrance, n.o.**

Register : Krajský úrad Košice, reg. č. : OVVS/49/2006

Sídlo: Ulica mieru 12, 073 01 Sobrance

Zástupca : Mgr. Tatiana Maximová, riaditeľka

IČO: 35582391

DIČ: 2022272659

Bankové spojenie: SLSP, a.s. číslo účtu: 0483088042/0900

/ ďalej len „Prenajíateľ,, /

a

Obchodné meno : **Bibiána Bencul'áková**

Register: OU-MI-OZP-2024/012725-2, č. živ. reg. 840-32403

Sídlo: Vyšná Rybnica 147, 07241

IČO: 56 362 714

Bankové spojenie: SLSP, a.s. číslo účtu: IBAN: SK14 0900 0000 0051 3199 1943

/ ďalej len „Nájomca,, /

PREAMBULA

1. Mesto Sobrance je vlastníkom nebytových priestorov a nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v areáli Regionálnej nemocnice Sobrance n.o., na Ulici Mieru 12, 073 01 Sobrance, v katastrálnom území Sobrance, obec Sobrance, okres Sobrance, vedeným Katastrálnym úradom Košice, Správa katastra Sobrance na LV č. 416
2. Mesto Sobrance ako prenajíateľ, má uzatvorenú s nájomcom Regionálna nemocnica Sobrance n.o. Nájomnú zmluvu zo dňa 08.12.2006, v zmysle článku V. bod 7 má nájomca právo dať do podnájmu tretej osobe priestory a nehnuteľnosti vyšpecifikované v bode 1 tohto článku zmluvy. /Príloha č. 1/

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prvom nadzemnom podlaží v Starej budove nemocnice na ul. Mieru č. 12, Sobrance o celkovej ploche 61,12 m².
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť Nájomcovi nebytové priestory na vykonávanie živnosti: Wellness masérske služby.

3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

II

Doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi priestory uvedené v článku I. tejto zmluvy na užívanie na dobu neurčitú od 01.07.2024.

III

Úhrada za podnájom a služby

Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **1318,36 € / 109,86 € mesačne** / Platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v celkovej výške **1104,52 € ročne / 92,04 € mesačne** /. Výška a rozpis nájomného a platieb za služby spojené s podnájomom sú uvedené v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb :

- dodávka tepla
- dodávka elektrickej energie
- dodávka vody a stočné
- upratovanie
- prenájom kontajnera a vývoz odpadu

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného, dodávku tepla a upratovanie sociálnych priestorov mesačne vo výške 201,90 €. Za služby / dodávka vody, el. energie / sa bude uhrádzať štvrťročne na základe skutočnej spotreby., ktoré sú splatné vždy do 25. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa č. 0483088042/0900, vedený v SLSP, a.s. pobočka Sobrance, variabilný symbol: číslo faktúry. Nájomné a platba za služby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.

Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktorú Prenajímateľ platí dodávateľom týchto služieb. V prípade, ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takomto prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedeným v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

V prípade omeškania s úhradou podnájomného a služieb môže Prenajímateľ účtovať Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s podnájomom nebytových priestorov, najmä zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom Prenajímateľa.

Zmluvné strany sa dohodli, že opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu vykoná Nájomca a na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak Prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

V prípade vzniku havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť Prenajímateľovi prístup k zariadeniam / k rozvodu plynu, elektrine a podobne/.

Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok Nájomca na požiadanie Prenajímateľa, umožní vstup určeným zamestnancom Prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.

Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.

Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet podnájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi /upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a iné/.

Za škodu spôsobenú v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.

V.

Ukončenie podnájmu

1. Platnosť zmluvy je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Účinky doručenia výpovede sú splnené aj vtedy, ak príjemca výpovede si túto nevyzdvihol v odbernej lehote alebo jej prevzatie odmietol.
2. Zmluvné strany sú povinné sa počas plynutia výpovednej doby riadiť touto zmluvou.
3. Podnájom sa považuje za ukončený :
 - a/ dňom ukončenia podnájmu dohodou

b/ uplynutím posledného dňa výpovednej doby, v prípade ukončenia nájmu výpoveďou

VI. Záverečné ustanovenia

Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a súvisiacimi právnymi predpismi . Táto zmluva je platná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

Táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať len na základe dohody oboch zmluvných strán, a to formou písomného dodatku, ktorý sa po jeho podpise zmluvnými stranami stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Obe zmluvné strany sa z obsahom tejto zmluvy oboznámili, prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Táto zmluva je vyhotovená a podpísaná v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.

V Sobranceiach 28.6.2024

V Sobranceiach 28.6.2024

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Špecifikácia

nebytových priestorov na wellness masérské služby pre Bibiánu Bencuľákovú, Vyšná Rybnica 147

1. Čakáreň	15,03 m ²
2. Rehab. Miestnosť	12,00 m ²
3. Chodba	25,9 m ²
4. WC imobilní	1,66m ²
5. WC personál	2,28 m ²
4. WC ženy	2,15 m ²
5. WC muži	2,10 m ²
Spolu	61,12 m²

Príloha č. 2

Výška a rozpis nájomného a platieb za služby spojených s nájmom priestorov na wellness masárske služby pre Bibiánu Bencul'akovú, Vyšná Rybnica 147

1. Nájomné za nebytové priestory :

$61,12 \text{ m}^2 \times 21,57 \text{ € / m}^2 / \text{rok} / = 1318,36 \text{ € / rok}$, t.j. **109,86 € mesačne**

2. Dodávka vody a stočné, dodávka teplej vody

a/ na základe spotreby vody – podružný vodoměr

b/ na základe pomernej spotreby vody v sociálnych priestoroch v pomere

1:3 podružný vodoměr

/ štvrt'ročná fakturácia/

3. Dodávka elektrickej energie :

a/ na základe spotreby elektrickej spotreby – podružný merač

b/ na základe pomernej spotreby elektrickej energie v sociálnych priestoroch

v pomere 1:3 podružný vodoměr

/štvrt'ročná fakturácia/

4. Dodávka tepla

$61,12 \text{ m}^2 \times 14,93 \text{ € / m}^2 / \text{rok} = 912,52 \text{ € ročne}$ t.j. **76,04 € mesačne**

5. Upratovanie sociálnych zariadení a chodby

15,- € mesačne

6. Prenájom kontajnera

1,- € mesačne

Rekapitulácia :

Nájom za nebytové priestory

109,86 Eur / mesiac

Spolu za služby /teplo, upratovanie /

92,04 Eur / mesiac

Spolu :

201,90 Eur / mesiac