

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 51, § 588, § 663 až § 720 Občianskeho zákonníka

Čl. I Zmluvné strany

- Prenajíateľ:** **Obec Heľpa**
Sídlo: Farská 588/2, 976 68 Heľpa
Štat. zástupca: Miroslav Lilko – starosta obce
IČO: 00 313 424
DIČ: 2021223083
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Brezno
Číslo účtu: 2002126001/5600
IBAN: SK09 5600 0000 0020 0212 6001
BIC: KOMASK2X
Tel.č.: 0905 651 122
(ďalej len „prenajíateľ“)
- Nájomca:** **Združenie obcí pre rozvoj mikroregiónu Horehron**
Sídlo: Farská 588/2, 976 68 Heľpa
IČO: 31931103
DIČ: 2022042132
Číslo účtu: 302669324/0900
IBAN: SK47 0900 0000 0003 0266 9324
BIC: GIBASKBX
Tel.č.: 0905 651 122
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet nájmu

- Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Správe katastra Brezno na LV č. 701 v kat. území obce Heľpa ako budova zdravotného strediska na ulici Krížna súp. číslo 812
- Predmetom nájmu sú tieto nebytové priestory :
 - čakáreň 5,70 m x 4,74 m = 27,02 m²
 - kancelária 1 5,80 m x 3,20 m = 18,56 m²
 - kancelária 2 5,80 m x 3,80 m = 22,04 m²
 - príručná miestnosť 4,0 m x 3,5 m = 14 m²
 - sklad 1,8m x 3,5 m = 6,3 m²

Prenajímaná plocha nebytových priestorov spolu: 87,92 m².

Čl. III Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom prevádzky **zariadenia Centra integrovanej sociálno-zdravotnej starostlivosti**
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu bude potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v takom technicko-stavebnom stave, s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy.

Čl. IV Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú t. j. **do 31.12.2025**. Ak nájomca užíva priestory aj po skončení nájmu – s písomným súhlasom prenajímateľa – má sa za to, že sa táto zmluva obnovuje, za akých bola dojednaná pôvodne.
2. Zmluvná strana môže kedykoľvek do uplynutia dohodnutej doby nájmu navrhnúť druhej zmluvnej strane predĺženie platnosti tejto zmluvy, ku ktorej je povinná sa dotknutá strana vyjadriť do 14 kalendárnych dní od doručenia návrhu. Nevyjadrenie sa k návrhu však neznamená, že druhá zmluvná strana súhlasí s predloženým návrhom.

Čl. V Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu podpísania tejto zmluvy, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase podpisu tejto zmluvy.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromera a vodomero, ku dňu odovzdania predmetu nájmu tvoriaci obsah protokolu, ktorý podpíše nájomca i prenajímateľ.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.

5. Prenajíateľ je oprávnený priebežne fakturovať nájomcovi cenu nájmu.
6. Prenajíateľ umožní nájomcovi v prenajatých priestoroch inštalovanie telefónnych liniek a umiestnenie vlastnej reklamy na fasáde budovy.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajíateľovi cenu nájmu.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajíateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady do výšky 200,- Eur.
6. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory, prístupové cesty a chodníky uvedenej budovy.
7. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.
8. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
9. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany nájomca ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.
10. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajíateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajíateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz

a likvidáciu odpadu v súlade s platným VZN obce a uhradiť miestny poplatok za KO na základe doručeného platobného výmeru.

12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
13. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
14. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
15. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
16. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
17. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len na základe súdneho príkazu, alebo v prípade havarijného stavu. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

Čl. VII

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy prenajímateľ. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
2. Nájomca je povinný do 3 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.

4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vznikutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. VIII **Stavebné a iné úpravy**

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.
2. Nájomca môže osadzovať a používať elektrospotrebiče nad rámec zoznamu spísaného so zmluvným dodávateľom elektrickej energie len s písomným súhlasom prenajímateľa a to z dôvodu ochrany elektrickej energie pred preťažením.
3. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
4. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia, mimo priečelia budovy.
5. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.

Čl. IX **Zmluvné pokuty, úroky**

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovanej ceny nájmu a služieb zmluvnú pokutu 0,05 % z dlžnej sumy až do zaplatenia.

Čl. X **Riešenie sporov**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou, až potom môžu požiadať príslušný orgán o rozhodnutie.

Čl. XI Cena nájmu a služieb

1. Nájomné sa vypočíta vynásobením nájomného za meter štvorcový prenajímanej plochy nebytového priestoru a celkovou plochou predmetu nájmu.

Celková výška ročného nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán v súlade so zák.č. 18/1996 Z.z. o cenách v z.n.p., t.j. **1.230,96 EUR** (slovom jedentisícdeväťdesiatšesť eur a deväťdesiatšesť centov) po prepočítaní a zaokrúhlení na 1/12 ročného nájmu,

2. Nájomca sa zaväzuje poukazovať platbu za **mesačné nájomné** na základe tejto zmluvy /ako 1/12 z ročného nájmu/ t.j 102,58 Eur, vždy dopredu **do 15. dňa príslušného mesiaca**, na účet prenajímateľa v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Brezno, č. ú. **SK09 5600 0000 0020 0212 6001** alebo do pokladne Obecného úradu v Heľpe.
3. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu.
4. Platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, bude nájomca platiť takto:

- Záloha - na vykurovanie: mesačne 100,- Eur

na elektrickú energiu 30,- Eur

vždy dopredu do 15. dňa príslušného mesiaca, na účet prenajímateľa v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Brezno, č. ú. **SK09 5600 0000 0020 0212 6001** alebo do pokladne Obecného úradu v Heľpe.

5. Vyúčtovanie platieb elektrickej energie, štiepky a vodného sa uskutočňuje na základe rozpočítania celkových nákladov v objekte na príslušnú prevádzku podľa odpočtu stavu na podružných meradlách. Prenajímateľ vystaví vyúčtovaciu faktúru do 30 dní od doručenia vyúčtovania dodávateľmi poskytovaných služieb.
6. Ak po dobu platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu v súlade s týmto nárastom. Úprava výšky nájomného sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi zo strany prenajímateľa, ktorý je povinný na žiadosť nájomcu mu zvýšenie nákladov preukázať.

Čl. XII Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. IV bod 1., ak sa neuplatní postup podľa čl. IV bod 2. ,

- b) výpoveďou prenajímateľa, pokiaľ nájomca porušuje body 3, 9, 12,13, 14 a 15 článku VI. zmluvy a článok VIII. zmluvy
 - c) výpoveďou nájomcu, pokiaľ prenajímateľ porušuje body 1 a 2 článku V zmluvy,
 - d) Odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán
2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať i v prípade, ak
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca je viac ako 3 mesiace v omeškaní s platením ceny nájmu a služieb,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, alebo kľud v prenajatom priestore a okolí,
 - d) došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom
 - e) ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal.
3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
4. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.
5. V prípade porušenia článku III. bod 2, 3 a 4 tejto zmluvy si prenajímateľ vyhradzuje právo od zmluvy jednostranne odstúpiť a to po predchádzajúcej písomnej výzve na odstránenie nedostatkov. V tomto prípade nemá nájomca právo na úhradu nákladov spojených s technickým zhodnotením a rekonštrukciou nehnuteľnosti. Odstúpenie je účinné dňom doručenia prenajímateľovi.

Čl. XIII **Spoločné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do termínu jej uplynutia. Záväzky, ktoré vzniknú z dodávateľských vzťahov (vyúčtovanie energií za príslušné obdobie) po uplynutí nájomnej zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť na základe doručenej vyúčtovacej faktúry prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
3. Do predčasného skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu zohľadňujúceho povolené stavebné úpravy.
4. Povolené stavebné úpravy znáša nájomca zo svojho, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.

Čl. XIV
Závěrečné ustanovenia

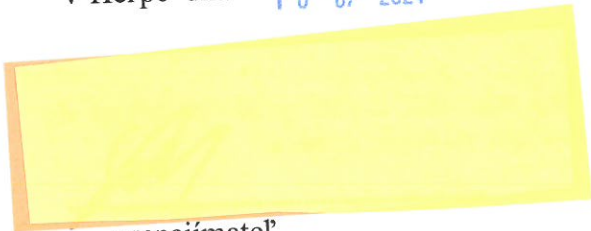
1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Nájomca začína platiť nájomné za uvedené nebytové priestory **od 1.8.2024**.

Táto zmluva nadobúda účinnosť, dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán, ako aj na nového vlastníka, príp. nájomcu, o čom strany vyhotovia spoločný záznam.
4. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
5. Akékoľvek dodatky alebo zmeny tejto zmluvy, s výnimkou zmien podľa článku XI. bod 10 tejto zmluvy, musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje vo dvoch rovnopisoch, z toho jedno vyhotovenie pre každú zmluvnú stranu.

V Heľpe dňa 18-07-2024



prenajímateľ
Obec Heľpa
Miroslav Lilko – starosta obce



najomca
Združenie obcí pre rozvoj mikroregiónu Horehron
Miroslav Lilko – predseda združenia