

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Hotelová akadémia Ľudovíta Wintera,
Stromová 34, 921 01 Piešťany**

Zastúpený: Ing. Ladislav Blaškovič, MBA, štatutárny zástupca
IČO: 00162019
DIČ: 2020530710
IČ pre DPH: Nie sme platcami DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK80 8180 0000 0070 0049 4364 SPSRSKBA

Ďalej len prenájomca.

Nájomca: **CLINIC CENTRUM, s.r.o.
Seredská 9423/255E, 917 05 Trnava**

Zastúpený: Štefan Sivák, MBA
IČO: 55894119
DIČ: 2122122354
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
č. účtu: SK08 7500 0000 0040 3447 4245
IČ pre DPH: SK2122122354
Kontakt: 0905 222 454

Ďalej len nájomca.

uzatvorili v súlade so Zákonom č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok 1

Predmet a účel nájmu

- (1) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom /ďalej len „zriaďovateľ“/ dňa 01.07.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Piešťany, zapísanú v Liste vlastníctva č. 2682 ako dom, súp. č. 34 na parcele č. 5788-5803. Nehnuteľnosť je umiestnená na Stromovej ul. č. 34, 921 01 Piešťany. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenajímateľ /ako správca majetku zriaďovateľa/ po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (2) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory – miestnosť – **ambulancia nachádzajúca sa na prízemí + čakáreň /chodba/ nachádzajúca sa na prízemí** v päťpodlažnej budove, špecifikovanej v odstavci (1) tohto článku, **o celkovej rozlohe ambulancie 18,90 m² a o celkovej rozlohe čakárne 30,90 m²** /ďalej len predmet nájmu/.
- (3) Predmet nájmu pozostáva z jednej ambulancie č. 021, čakárne a vstupnej chodby do ambulancie. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou a telefónnou prípojkou, je vybavený príslušným telefónnym a elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (4) Vnútorné zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (5) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho pracovnej činnosti – zdravotná starostlivosť o deti a dorast /ďalej len účel nájmu/. Výpis z rozhodnutia registra nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v tomto dokumente je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (6) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa, študentov, návštevy.

Článok 2

Doba nájmu

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2025 do 31.12.2025**.
- (2) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3

Cena nájmu

- (1) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že **cena za 1 m² prenajatej plochy nebytových priestorov: ambulancie č. 021, čakáreň a vstupná chodba je vo výške 36,1446 € za 1 m² za rok**, /slovom: tridsaťšesť eur, tisícštyristoštyridsaťšesť centov/.

- (2) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo, odvoz komunálneho odpadu, telefóny – budú účtované na základe skutočnej spotreby, ak sú nainštalované podružné merače a ceny fakturovanej jednotlivými dodávateľmi. Ceny energií sú pohyblivé v závislosti od využitia výkonu. Ak nie je podružné meranie – bude vykonaný prepočet z celkovej fakturovanej čiastky na prenajaté m². Odpisy, poistenie majetku, daň z nehnuteľnosti, upratovanie, služby informátora, správna réžia a pod. budú účtované sadzbou, vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde k zvýšeniu cien za služby, zodpovedajúce sa k dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.
- (3) V súlade s odstavcom (1) tohto článku **celková výška nájomného za celý predmet nájmu za jeden kalendárny rok činí 1 800,00 €** (slovom: tisícosemsto eur).
- (4) Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. **cena nájmu za mesiac je 150,00 €**, slovom: stopäťdesiat eur.
- (5) Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu /podkladom je miera čistej inflácie/ prekročí medziročne hodnotu 2%, primerane sa o výšku inflácie upraví cena nájmu.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne v mesačných splátkach vopred na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
- (2) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od **01.01.2025 do 31.01.2025 v čiastke 150,00 €** /slovom: stopäťdesiat eur/ je **splatná do 20.01.2025**. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (3) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke 150,00 € /slovom: stopäťdesiat eur/ sú **splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca nájmu**, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (4) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.
- (5) Úhrada nákladov spojených s prevádzkou predmetu nájmu podľa článku 3, odstavec (2) sa bude uskutočňovať nájomcovi štvrťročne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom. Splatnosť faktúry do 14 dní od jej vystavenia, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- (1) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
- (2) Nájomca je povinný /v súlade s vyššie uvedeným/ udržiavať predmet nájmu na svoje náklady zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1. ods. (5) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby,

- ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (3) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
 - (4) Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa /vlastníka objektu, t.j. Trnavského samosprávneho kraja/. Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu /napr. zápočet zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia s cenou nájmu a pod./. V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. Trnavským samosprávnym krajom.
 - (5) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 995,81 €.
 - (6) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia /proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu a pod./ si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou /požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie atď./.
 - (7) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomca na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
 - (8) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
 - (9) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynovej kotolne a elektroinštalácie a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
 - (10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa článku 3 ods. (2) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok 6 Osobitné dojednania

- (1) Prenajímateľ súhlasí /odplatne/ s umiestnením informačnej tabule firmy nájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa. Umiestnenie informačnej tabule je možné až po súhlasnom stanovisku príslušného stavebného úradu (stavebný zákon č. 50/76 Zb. §71 písmeno c.) nájomcovi.

- (2) Po predložení kladného stanoviska k umiestneniu informačnej tabule, bude cena nájmu za poskytnutie plochy na informačnú tabuľu účtovaná vo výške základnej sadzby 50,000 €/m²/rok.
- (3) Cena nájmu informačnej tabule bude položkovite začlenená do fakturácie ceny nájmu v článku odstavce (1) až (4).

Článok 7 Skončenie nájmu

- (1) Nájomný vzťah zaniká:
 - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b/ vzájomnou dohodou
 - c/ zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
 - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. (2) tohto článku
 - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. (3) tohto článku.
- (2) Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
 - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - b/ nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - c/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
- (3) Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
 - a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
 - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- (4) Výpovedná lehota je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (5) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

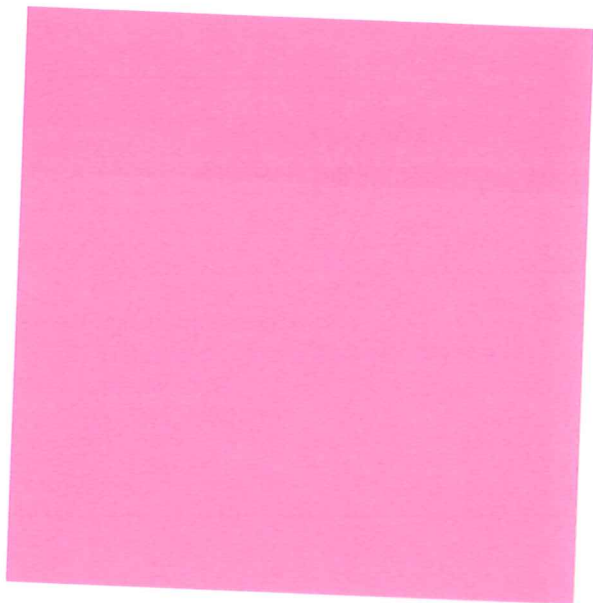
Článok 8 Záverečné ustanovenia

- (1) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- (2) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 11/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (3) Prílohami tejto zmluvy sú:
 - fotokópia Výpisu z Obchodného registra nájomcu
- (4) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (5) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č.211/2000 Z.z.

o slobodnom prístupe k informáciám a po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.

- (6) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Piešťanoch, dňa 20.12.2024



V Trnave, dňa 20.12.2024

