

3/2019

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov a o odmene za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Poltár**
v zastúpení: **Mgr. Martina BRISUDOVÁ - primátorka mesta**
IČO: 00316342
Bankové spojenie: VÚB a.s., expositúra Poltár
Č.ú.: SK40 0200 0000 0000 22127352

Nájomca: **H.A.M.Academy, s. r. o.**
9. mája 2137/3, 977 03 Brezno
v zastúpení: MUDr. Hatem Ahmed Mohd Abu Murad, konateľ
IČO: 50 146 009
DIČ: 2120201292
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Sro, vložka číslo: 29182/S

Čl. II

Úvodné ustanovenie.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby - budova Polikliniky na Ul. sklárskej vedenej na LV č.1 k.ú. Poltár so súpisným číslom 766/86 na parcele C KN č. 1734/2, č.1737/8, č.1737/21, č. 1737/22 a č. 1737/23 .

Čl. III

Predmet a účel nájmu.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory – miestnosti č.140, č.141, č.127 a č.149.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov je **60,00 m²**
z toho je podlahová plocha:
 - a) miestnosť č. 140 – lekár 19,22 m²
 - b) miestnosť č. 141 – sestra 15,30 m²
 - c) miestnosť č. 127 – WC – L 2,47 m²
 - d) miestnosť č. 149 – 11,31 m²
 - e) spoločné priestory – 11,70 m²
3. Súbor nebytových priestorov sa nájomcovi prenecháva za účelom prevádzkovania ambulancie pohotovostnej služby.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu nezariadený.

Čl. IV

D o b a n á j m u.

1. Nájom sa uzatvára na **dobu 15 rokov** a začína **01.02.2019**.

Čl. V.

N á j o m n é a ú h r a d a z a s l u ž b y p o s k y t n u t é s n á j m o m n e b y t o v é h o p r i e s t o r u.

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť nájomné.
2. Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách a Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Poltár.
3. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy a ceny za 1 m².
Ročné nájomné predstavuje sumu: 60,00 m² x 38,00 € = 2.280,00 €.
Mesačné nájomné predstavuje sumu: **190,00 €**.
4. Nájomné bude hradené v mesačných splátkach prevodom na účet prenajímateľa a je splatné k 10. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote uvedenej v ods. 3 a 4 je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť stanovené nájomné v prípade zmien všeobecne záväzných predpisov, ktoré môžu mať vplyv na stanovené sadzby a to s účinnosťou ku dňu vzniku týchto zmien dodatkom k nájomnej zmluve. Prenajímateľ je povinný zmenu výšky nájmu písomne oznámiť nájomcovi bez odkladu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že zálohy za poskytnuté služby (vodné, stočné, elektrická energia a dodávka tepla a TUV) sú stanovené na základe predpokladaných ročných obstarávacích nákladov a budú rozpočítané podľa plošného podielu prenajímanej plochy nájomcu.
8. Nájomca bude spolu s nájomným za nebytové priestory (ako je uvedené v Čl. V ods.3 zmluvy o nájme) mesačne uhrádzať zálohovú platbu za poskytnuté služby podľa ods.7 vo výške **110,- €**.
9. Upratovanie spoločných priestorov je zabezpečené prenajímateľom.
10. Prenajímateľ je počas platnosti zmluvy oprávnený zvýšiť zálohové platby za energie, ak dôjde k zvýšeniu cenových úrovní dodávaných médií (dodávka vody, tepla, elektrickej energie). Záloha za služby sa upravuje dodatkom k zmluve. Nájomca sa zaväzuje novostanovenú zálohu uhradiť. Prenajímateľ je povinný zmenu zálohovej platby písomne oznámiť nájomcovi bez odkladu.
11. Preddavky na úhradu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. augusta za predchádzajúci kalendárny rok a písomne o vyúčtovaní upovedomiť nájomcu. Nedoplatok z vyúčtovania preddavkov na služby je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 15 dní odo dňa doručenia písomného vyúčtovania. V uvedenej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet prenájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorý ho bude v tomto stave na svoje náklady udržiavať. O prevzatí objektu bude spísaný samostatný záznam.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takom prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
5. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
6. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré zamestnáva. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorých zamestnáva. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
7. Nájomca je povinný vopred odsúhlasiť s prenajímateľom prípadnú potrebu vŕtania do stien v prenajatých priestoroch z toho dôvodu, aby nedošlo k poškodeniu elektrických, vodovodných rozvodov a optických káblov, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
10. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v odseku 11.
11. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje bežnú údržbu a prevádzka práce, napr. : vymaľovanie nebytového priestoru, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu nebytového priestoru, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, vodovodných a splachovačových tesnení.
12. Okrem prípadov uvedených v odseku 13 nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
13. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje zavedenie klimatizácie, poplašného zariadenia, žalúzií alebo roliet.
14. Nájomca nemôže predmet nájmu prenechať inému.
15. Nájomca je povinný zabezpečiť odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na to oprávnenej, pričom prenajímateľovi predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu.
16. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť prenajaté priestory z hľadiska protipožiarnej prevencie v súlade s platnými predpismi a viesť príslušnú dokumentáciu na vlastné náklady.

Čl. VII.

Skončenie nájmu.

1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade, ak nájomca najneskôr 1 mesiac pred skončením doby nájmu písomne neoznámí prenájomcovi, že na ďalšom trvaní nájmu nemá záujem, má sa za to, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok predlžuje o ďalší rok.
3. Nájom môže skončiť pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
4. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
5. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v ods. 6 a 7.
6. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) zle hospodári s prenajatým majetkom
7. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dojednané užívanie
 - c) prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona
8. Výpovedná lehota je **tri mesiace** a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
9. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenájomcovi nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení. Ak zmluva nie je zverejnená do siedmych dní odo dňa uzavretia, môže druhá zmluvná strana podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku. Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

V Poltári dňa 22.01.2019



.....
JAN ACADITV S.R.O.
9. MAJA 2137/3
C.46009
PIŠ: 120201292
.....
nájomca