

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. 4/N/2021

d'alej aj „Zmluva“

uzatvorená v Považskej Bystrici dňa 05.02.2018 medzi:

Prenajímateľom:

Nemocnica s poliklinikou Považská Bystrica

so sídlom: Nemocničná 986, 017 26 Považská Bystrica

IČO: 00 610 411

DIČ: 2020705038

IČ DPH: SK 2020705038

zriadená zriadiťovacou listinou MZ SR číslo: 1970/1991 A/V-1 v znení jej neskorších dodatkov

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: : SK80 8180 0000 0070 0051 0563

zastúpená: MUDr. Igor Steiner, MPH, riaditeľ NsP

/ďalej len ako „prenajímateľ“/

a

Nájomcom:

Igor Šamaj - IČOTREND

Sídlo: Malá Bytča 109, 014 01 Bytča

IČO: 36 958 042

DIČ: 1044243156

Názov a číslo registra: Výpis zo Živnostenského registra č.501-2746

/ďalej iba ako „nájomca“/

spolu aj ako „Zmluvné strany, strany Zmluvy, účastníci Zmluvy“

I. PREDMET NÁJMU

1.1 Prenajímateľ ako správca majetku Trenčianskeho samosprávneho kraja (ďalej aj „TSK“) prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory vo vestibule Polikliniky dospelých NsP Pov. Bystrica č. A1.14, miestnosť č. 1.14 – časť, na adrese Nemocničná 986, 017 01 Považská Bystrica, zapísanej na LV č. 2503, kat. územie Považská Bystrica, časť parc. č. 2452/1.

1.2 Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je do 3 m², čo je plocha prenajímaného predajného pultu, zhotoveného NsP Považská Bystrica o rozmere 175 cm x 70 cm spolu s obslužným priestorom.

II. ÚČEL NÁJMU

2.1 Nájomca sa zaväzuje využívať predajný pult výlučne na predaj textilu a drobného darčekového tovaru.

III. DOBA NÁJMU

3.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na obdobie 1 roka, pričom nájom **začína plynúť dňom 01.05.2021 a končí dňom 30.04.2022.**

3.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť v nasledujúci deň po jej zverejnení podľa platnej právnej úpravy od 1.1.2011 v Slovenskej republike. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak by nedošlo k zverejneniu tejto zmluvy v lehote do troch mesiacov od jej uzavretia platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo zo zákona.

IV. NÁJOMNÉ

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom a nákladoch spojených s nájmom vo výške 720 Eur ročne. Ročne predstavuje nájomné celkovo sumu

720 Eur.

4.2 Nájomné sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi platiť mesačne vo výške

60 Eur

na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu: : SK80 8180 0000 0070 0051 0563, na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry za nájomné je do 14 dní od doručenia faktúry nájomcovi.

Pri stanovení výšky nájomného uplatňuje prenajímateľ, v zmysle § 38, odstavec 3 Zák. č. 222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov – „oslobodenie nájomného od DPH“.

- 4.3 V prípade omeškania s úhradou nájmu podľa bodov 4.1 a 4.2 je prenajímateľ oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy nájomného za každý aj začatý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na zákonný úrok z omeškania a náhradu škody.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že pri podpise Zmluvy zloží nájomca k rukám prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške jednomesačného nájomného (ďalej len „kaucia“). Kaucia bude u prenajímateľa uložená počas celej doby trvania nájmu a bude slúžiť ako zábezpeka prenajímateľa pre prípad poškodenia prenajatej nehnuteľnosti, jej príslušenstva a vybavenia, alebo prípadných nedoplatkov na nájomnom zo strany nájomcu. V prípade, že po skončení nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi nebytový priestor, jeho príslušenstvo a vybavenie v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, a nebude mať voči prenajímateľovi žiadne nedoplatky na nájomnom, vráti prenajímateľ nájomcovi zloženú kauciu v plnej výške. V opačnom prípade bude kaucia použitá na úhradu dlžného nájomného alebo na náhradu škôd spôsobených nájomcom na nebytovom priestore, jeho príslušenstve a vybavení, s čím nájomca výslovne súhlasí.
- 4.5 Na základe tejto Zmluvy sa nájomné podľa bodov 4.1 a 4.2 dojednáva ako nájomné so stálou hodnotou. Jeho výšku je možné meniť výlučne

- a) *v prípade kladného rastu indexu spotrebiteľských cien (inflácia) zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok o viac ako 5% prenajímateľ oznámi nájomcovi vždy k 31. januáru nasledujúceho kalendárneho roka výšku percentuálneho nárastu indexu spotrebiteľských cien (inflácia) zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, tak v takom prípade sa nájomné na m² prenajatých plôch od 01.01. kalendárneho roka nasledujúceho po zverejnení indexu zvýši o takto určenú mieru inflácie*
- b) ak dôjde k zmene alebo prijatiu všeobecne záväzných právnych predpisov majúcich vplyv na konečnú výšku nájomného (napr. zákon o cenách) alebo na výnos prenajímateľa dosahovaný poskytovaním nájmu (napr. zákon o dani z príjmov, zákon o dani z pridanej hodnoty) alebo k zvýšeniu cien energií (UK teplo, studená voda, elektrická energia)
- c) ak o tom rozhodne príslušný orgán prenajímateľa
- d) ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb (napr. zväčšenie rozsahu prenajímanej plochy, dodatočné vybavenie prenajímaného priestoru a pod.).

Zmena výšky nájomného bude vykonaná oznámením prenajímateľa doručeným nájomcovi na adresu uvedenú v úvode tejto Zmluvy. V oznámení bude uvedená pôvodná celková výška ročného nájomného a výška pôvodnej mesačnej úhrady spolu s novou hodnotou ročného nájomného a novou výškou mesačnej úhrady nájomného. Doručením oznámenia sa toto stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy s platnosťou jej dodatku. Nájomca je oprávnený v prípade nesúhlasu s novo určenou výškou nájomného v lehote do 30 dní od doručenia oznámenia od Zmluvy odstúpiť, inak toto jeho právo zaniká. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu v rovnakej lehote vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi. Za čas od doručenia oznámenia do vypratania predmetu nájmu platí nájomca nájomné v pôvodne dojednanej výške.

V. PRÁVA A POVINNOSTI

5.1 Prenajímateľ:

5.1.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní predmetu nájmu zápis, v ktorom sa opíše najmä stav predmetu nájmu v čase odovzdania. Takto vyhotovený zápis bude prílohou č. 1 tejto Zmluvy.

5.1.2 Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok nájomcu, ako aj uskladnené zásoby.

5.1.3 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

5.2 Nájomca:

5.2.1 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý touto Zmluvou. Je povinný pritom dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

5.2.2 Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákonov č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ich vykonávacích vyhlášok a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

5.2.3 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 nespĺnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.

5.2.4 Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na predmete nájmu iba drobné vnútorné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Akékoľvek úpravy (t.j. tak drobné, ako aj rozsiahlejšie) bude nájomca vykonávať výlučne na svoje náklady. Rozsah vykonaných prác na predmete nájmu sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi a vykonať súpis prác, dokladovať príslušné revízne správy, oznámiť výšku vynaložených finančných prostriedkov. Účastníci rozsah a výšku vynaložených investícií upravujú v prílohe k tejto zmluve, ktorá sa stane jej neoddeliteľnou súčasťou. Po skončení nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, a to na svoje náklady. Úpravy, ktoré vykonal nájomca so súhlasom prenajímateľa a stanú sa súčasťou predmetu nájmu, zostávajú vo vlastníctve vlastníka predmetu nájmu.

5.2.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám.

5.2.6 Za odložené veci osôb zdržujúcich sa v prenajatých priestoroch zodpovedá výhradne nájomca ako ich prevádzkovateľ.

5.2.7 V prenajatých nebytových priestoroch je nájomca povinný udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu nebytových priestorov.

5.2.8 Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch ani spoločných priestoroch prenajímateľa nebude predávať, podávať, alebo inak umožňovať podávanie alkoholických nápojov a bude dodržiavať všetky záväzné ustanovenia zákona č. 219/1996 Z.z. o ochrane pred zneužívaním alkoholických nápojov, ako aj ustanovenia zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov. V prípade porušenia tohto ustanovenia je prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

5.2.9 Povinnosťou nájomcu je nahlásiť prenajímateľovi všetky zistené vzniknuté škody, zavinené alebo nezavinené nájomcom. Nájomca je zodpovedný za škody a závady, ktoré na prenajatých priestoroch vznikli jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov alebo iných osôb, ktoré sa v prenajímaných priestoroch zdržovali s jeho vedomím, počas celej účinnosti Zmluvy. Nájomca je povinný najneskôr do vyhotovenia protokolu o vrátení predmetu zmluvy podľa bodu 5.2.12 odstrániť, opraviť alebo poskytnúť za tieto škody alebo závady prenajímateľovi náhradu. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto škody a závady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu nákladov s tým spojených.

5.2.10 Počas trvania nájmu nie je na pevné telekomunikačné linky nájomca oprávnený pripájať akékoľvek neštandardné koncové telekomunikačné zariadenia. Pevnú telefónnu linku si nájomca môže dať zapojiť až po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. V prípade porušenia tohto ustanovenia zodpovedá nájomca za škodu prenajímateľovi takýmto porušením spôsobenú. Rovnako je povinný uhradiť všetky sankcie, ktoré si na základe takéhoto porušenia voči prenajímateľovi uplatnili tretie osoby.

5.2.11 Nájomca nie je bez súhlasu príslušného orgánu prenajímateľa oprávnený v prenajatých priestoroch prevádzkovať akékoľvek vykurovacie spotrebiče alebo spotrebiče na prípravu teplej úžitkovej vody.

5.2.12 V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu nebytový priestor vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O vrátení predmetu nájmu spíšu obe strany protokol, v ktorom sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase vrátenia. Ak sa nájomca odmietne na vyhotovení protokolu zúčastniť, alebo tento podpísať, vyhotoví protokol pre svoju potrebu prenajímateľ. V prípade, ak bude ukončený nájomný vzťah a nájomca ponechá hnutelné veci, ktoré mu vlastnícky patria, v prenajatých priestoroch, je prenajímateľ oprávnený tieto veci z predmetu nájmu vypratať a na náklady nájomcu uskladniť na inom mieste.

5.2.13 Po skončení nájmu nie je prenajímateľ povinný nájomcovi poskytnúť akékoľvek náhradné priestory.

5.2.14 Nájomca je povinný na svoje náklady si poistiť svoj majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch, ako aj zásoby, ktoré sa budú nachádzať v prenajatých priestoroch.

5.2.15 Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve súhlasí so zverejnením tejto zmluvy v zmysle zák. č. 546/2010, účinného od 1.1.2011.

5.2.16 Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo Zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný.

VI. SKONČENIE NÁJMU

6.1 Zmluvné strany môžu nájom ukončiť na základe písomne uzavretej dohody v termíne uvedenom v tejto dohode.

6.2 Okrem spôsobu uvedeného v bode 6.1 sa nájom skončí

- 6.2.1 výpoveďou
- 6.2.2 odstúpením od zmluvy z dôvodov v nej uvedených
- 6.2.3 zánikom predmetu nájmu
- 6.2.4 zánikom nájomcu

6.3 Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení Zmluvu písomne vypovedať z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

6.4 Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného podľa čl. IV. Za dobu dlhšiu ako 2 mesiace. V takom prípade sa Zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy nájomcovi.

VII. DORUČOVANIE

7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania písomností sú adresy oboch účastníkov Zmluvy uvedené jej prvej strane tejto. V prípade akejkoľvek zmeny adresy oznámi dotknutá strana predmetnú zmenu bez zbytočného odkladu druhej strane.

7.2 Ak sa písomná zásielka doručovaná „do vlastných rúk“ jednej zo zmluvných strán vráti odosielateľovi z akéhokoľvek dôvodu ako nedoručená, považuje sa táto za doručenú uplynutím lehoty na uloženie u doručovateľa, aj keď sa zmluvná strana, ktorá bola jej adresátom, s jej obsahom neoboznámila.

7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že faktúry vystavené za prenájom nebytových priestorov, budú zasielané na e-mail, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

8.1 Vzťahy touto Zmluvou vyslovene neupravené sa budú spravovať zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a všeobecnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

8.2 Pokiaľ by ustanovenia tejto Zmluvy alebo časti Zmluvy neboli úplne alebo sčasti platné alebo realizovateľné, alebo pokiaľ by stratili platnosť neskôr, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo nerealizovateľných ustanovení bude platiť, čo je z hľadiska právnych a ekonomických záujmov zmluvných strán najbližšie tomu, čo zmluvné strany zamýšľali alebo podľa zmyslu a účelu zmluvy mali úmysel zmluvne dohodnúť.

8.3 Zmluvné strany prehlasujú, že táto Zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu a nie je v rozpore s dobrými mravmi.

8.4 Zmluvné strany prehlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak svojho súhlasu túto dobrovoľne a vlastnoručne podpísali.

8.5 Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca 1 vyhotovenie tejto zmluvy.

8.6 Nájomca poskytuje prenajímateľovi svoje osobné údaje a súhlasí s tým, aby prenajímateľ tieto údaje zaviedol do svojej databázy a nakladal s nimi v rozsahu potrebnom pre realizáciu tejto Zmluvy v súlade so Zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť.

8.7 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:

8.7.1 zápis z odovzdania a prevzatia prenajímaných priestorov

8.8 Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Každý dodatok musí byť číslovaný a datovaný.

V Považskej Bystrici 19.04.2021

prenajímateľ

MUDr. Igor Steiner, MPH
Riaditeľ

nájomca

Igor Šamaj - IČOTREND

Zápis

z odovzdania a prevzatia prenajímaných priestorov

Na základe zmluvy o prenájme priestorov pre nájomcu : **Igor Šamaj – IČOTREND, Malá Bytča 109, 014 01 Bytča** boli dnešného dňa zo strany prenajímateľa - NsP Považská Bystrica o d o v z d a n é a zo strany nájomcu p r e v z a t é prenajaté priestory v objekte : Budova Polikliniky dospelých, 1.poschodie – hala č. A1.14(časť), stavebný výkres E1 – 4., Mediprojekt Piešťany, február 2012.

Vzájomne bol konštatovaný nasledovný stav :

miestnosť číslo : miestnosť č. **A1.14 (časť),**
plocha : **III. malý pult so stálou obsluhou o rozmere 175 cm x 70 cm**
zhotovený NsP PB vo vestibule budovy Polikliniky
(interná Smernica SM – 48)

1. stav podláh, PVC,dlažba *funkčná (PD)*
2. kompletnosť okien *funkčné (PD)*
3. kompletnosť dverí (počet) *funkčné (PD)*
4. stav osvetlenia (počet a druh svetiel) ... *funkčné (PD)*
5. stav vykurovacích telies *funkčné (PD)*
6. stav stien, omietok, malieb, obkladov *čisté, funkčné*
7. stav vodovodných batérií, umývadiel *funkčné (PD)*
8. stav slaboprúdu, telefóny
9. iné vybavenie miestnosti

Iné poznámky :

Priestory vyhovujú účelu, na ktoré sú prenajímané.

Nájomca môže využívať sociálno-hygienické zariadenia v NsP Považská Bystrica.

V Považskej Bystrici, dňa : 2021

Milan Náhlik
vedúci odd. prevádzkových činností

Igor Šamaj - IČOTREND

.....
prenajímateľ

.....
nájomca