

N á j o m n á z m l u v a č. 1/2022

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Lekáreň U čierneho orla, s.r.o.
Sídlo: Ulica Nemocničná 1150, 990 01 Veľký Krtíš
Zastúpená: JUDr. Ladislav Dubán, konateľ
IČO: 36 012 891
DIČ: 2021300215
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a. s. Bratislava, pobočka Veľký Krtíš
IBAN: SK32 0900 0000 0000 7052 4926, KS – 0308

/ďalej len prenájomca/

Nájomca:

Obchodné meno: ROZVOJOVÁ AGENTÚRA Banskobystrického samosprávneho kraja, n.o.
Sídlo: Námestie SNP 14585/1A, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 51 744 422
DIČ: 2120807117
Registrovaná: Okresným úradom Banská Bystrica pod č. 7/2018
Zastúpená: PaedDr. Janka Pálková, PhD., riaditeľ
Kontaktná osoba: Ing. Rút Herrmannová
Mobil : +421 947 798 494
e-mail: office@dobrykraj.sk

/ďalej len nájomca/

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov :

Článok I. Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ, Lekáreň U čierneho orla, s.r.o., Ulica Nemocničná 1150, Veľký Krtíš, je titulom kúpnej zmluvy V 1668/2005 zo dňa 30.12.2005 výlučný vlastník nehnuteľností, ktoré sú vedené na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálny odbor pre obec a k. ú. Veľký Krtíš vo výpise z listu vlastníctva č. 3470 a tam vedené ako parc. č. 1508/1 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 628 m² a súp. č. 827 – zdravotné stredisko na parc. č. 1508/1.

V týchto nehnuteľnostiach, ktoré sa nachádzajú vo Veľkom Krtíši na ul. Hviezdoslavovej č. 827 sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú na základe tejto nájomnej zmluvy prenajímané za účelom prevádzkovania neštátnej kardiologickej internej ambulancie.

Tieto nebytové priestory ako aj spoločné priestory sú podrobne špecifikované vo výpočtovom liste ako aj grafickej prílohe vypracovanej Ing. Igorom Kokavcom, znalcom z odboru stavebníctvo, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy. Jedná sa o nebytové priestory označené pod číslo 29, 30, 31, 32, 33 a spoločné priestory.

Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 56,08 m².

Podiel na spoločných priestoroch je vo výmere 27,52 m².

Článok II. Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára od **01.04.2022 na dobu neurčitú**.

Článok III. Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej len „služby“).
2. Zmluvné strany sa pre rok 2022 dohodli na nájomnom za nebytový priestor vo výške **39,60 €/m²/rok** a na nájomnom za podiel na spoločných priestoroch vo výške **16,80 €/m²/rok**. Ročná výška nájomného za prenajaté nebytové priestory a podiel na spoločných priestoroch predstavuje sumu **2.683,10 €**. Mesačná výška nájomného za prenajaté nebytové a podiel na spoločných priestoroch predstavuje sumu **223,59 €**. Nájomné pre ďalšie roky si účastníci zmluvy dohodnú vždy do 15. novembra bežného roka.
3. Za služby platí nájomca mesačne preddavky vo výške **116,66 €**. V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:
 - elektrickú energiu 23,50 €
 - vodné a stočné, odkanalizovanie dažďovej vody 15,50 €
 - plyn 77,66 €
4. Nájomné spolu s preddavkami na služby činí mesačne **340,25 €** platí sa mesačne na účet prenajímateľa č. **SK32 0900 0000 0000 7052 4926** a je splatné vždy piaty deň v príslušnom mesiaci, pričom nájomca je povinný ako účel platby uviesť nájomné s variabilným symbolom mesiac a rok jednotlivej platby. (VS: MM/RR).
5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do mesiaca máj toho – ktorého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby za predchádzajúci kalendárny rok.
6. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania nájomného a služieb spojených s nájmom sú splatné v lehote do 15 dní odo dňa doručenia tohto písomného vyhotovenia nájomcovi s tým, že v prípade, ak tieto nedoplatky nebudú uhradené, resp. preplatok nebude vrátený, má dotknutý účastník nájomného vzťahu právo uplatňovať si úrok z omeškania vo výške 9 % z ročného úroku z nevrátenej, resp. nezaplatennej sumy.
7. Odvoz tuhého komunálneho odpadu je nájomca si povinný zabezpečiť si na vlastné náklady prostredníctvom organizácie, ktorá vykonáva odvoz tuhého komunálneho odpadu v meste Veľký Krtíš.

Článok IV. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
3. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len v rozsahu, v ktorom zabezpečuje výkon poskytovania neštátnej kardiologickej internej ambulancie.
5. 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.
6. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
7. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v odseku 8/.
8. Nájomca je povinný hradiť a vykonávať na svoje náklady ako aj zabezpečovať vykonanie konkrétnych prác na svoje náklady : vymaľovanie nebytového priestoru, zasklievanie a nátery okien, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu nebytového priestoru, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek a zásuviek, vypínačov a žiaroviek či žiaroviek, vodovodných a splachovacích tesnení, vodovodných batérií a odpadov.
9. Okrem prípadov uvedených v odseku 8/ nesmie nájomca vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca je oprávnený vykonať na svoje náklady bežnú údržbu a drobné opravy, pričom za bežnú údržbu a drobné opravy sa považuje údržba alebo oprava predmetu nájmu najviac do výšky 100,00 EUR, Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, a to najmä nie však výlučne inštalácia klimatizácie, inštalácia poplašného zariadenia, pričom zmluvné strany sa dohodli, že tieto nájomcom nainštalované zariadenia a/alebo iné drobné úpravy zostávajú vo vlastníctve nájomcu.
11. Nájomca nesmie prenechať nebytový priestor do podnájmu tretej osobe.
12. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhrady za služby a preddavky na ne.
13. Nájomca na základe §-u 6 odst. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov je povinný zabezpečovať povinnosti právnickej osoby v súlade s §§ -mi 4 a 5 vyššie cit. zákona v plnom rozsahu.
14. Ostatné povinnosti súvisiace s BOZP a CO plní nájomca v zmysle platných právnych predpisov a v plnom rozsahu zodpovedá za ich porušenie.
15. Za škodu spôsobenú akýmkoľvek poškodením zariadenia, ktorého vlastníkom je nájomca, prenajímateľ nezodpovedá, pričom každý nájomca je povinný chrániť si svoj majetok vnesený do nebytového priestoru pred poškodením, krádežou, resp. zničením.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže skončiť :
 - a) dohodou,
 - b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán.

Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane a to aj bez uvedenia výpovedného dôvodu.

2. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal (vymaľovaný na bielo- hygienický náter, prípadne so stavebnými úpravami, ktoré realizoval so súhlasom prenajímateľa), s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe nebytového priestoru.

3. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky do jedného mesiaca od ukončenia nájomného vzťahu a vyúčtovanie zálohových platieb za služby v zmysle čl. III. bod 7 a 8) tejto zmluvy.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť počas trvania zmluvného vzťahu len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju svojím podpisom potvrdili.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v okamihu jej podpisu obojmi Zmluvnými stranami. V prípade, ak je jedna zo Zmluvných strán povinnou osobou v súlade s § 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prvej Zmluvnej strany, ktorá je v postavení takto povinnej osoby a to všetko v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
5. Každá zo Zmluvných strán sa zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto Zmluvy, resp. ich časť na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti, bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov, neplatná. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo Zmluvných strán, je druhá Zmluvná strana oprávnená od Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od Zmluvy doručené druhej Zmluvnej strane.

Vo Veľkom Krtíši, dňa

V Banskej Bystrici, dňa 07.03.2022

Prenajímateľ

Nájomca



Lekáreň U čierneho orla, s.r.o.
zastúpená konateľom
JUDr. Ladislavom Dubánom

ROZVOJOVÁ AGENTÚRA
Banskobystrického samosprávneho kraja, n. o.
zast. riaditeľom PaedDr. Janka Pálková, PhD.

VÝPOČTOVÝ LIST NÁJOMNÉHO A ÚHRADY ZA SLUŽBY
NÁJOMCU: ROZVOJOVÁ AGENTÚRA
Banskobystrického samosprávneho kraja, n.o.

1. Nájomné :

1.1. Nebytový priestor:

Ambulancia	20,40 m ² x 39,60 €	=	807,84 €/rok
Čakáreň	14,09 m ² x 39,60 €	=	557,96 €/rok
Ambulancia sestry	17,94 m ² x 39,60 €	=	710,42 €/rok
WC personál + chodba	3,65 m ² x 39,60 €	=	144,54 €/rok

S p o l u	56,08 m²	2 220,77 €/rok
------------------	----------------------------	-----------------------

1.2. Podiel na spoločných priestoroch :

WC pacienti s predsieň 1/5 z 23,3 m ²	= 4,66 m ² x 16,80 €	=	78,29 €/rok
Miestnosť upratovačky 1,31 1/5 x 2,16 m ²	= 0,43 m ² x 16,80 €	=	7,26 €/rok
Chodba a Átrium 1,47 + 1,02 1/5 z (63,99 m ² + 44,79 m ²)	= 21,76 m ² x 16,80	=	365,50 €/rok
Kotolňa 1,24 1/6 z (4,02 m ²)	= 0,67 m ² x 16,80 €	=	11,26 €/rok

S p o l u	27,52 m²	462,30 €/rok
------------------	----------------------------	---------------------

2. Záloha za služby:

2.1. Zálohová platba za dodávku plynu:

Vykurovaná plocha		56,08 m²
Zálohová platba za plyn na 1 m ² podlahovej plochy		16,61 €/m²
Zálohová platba za rok	= 56,08 m ² x 16,618 €	931,94 €/rok

2.2. Zálohová platba za vodné a stočné a odkanalizovanie dažďovej vody

Zálohová platba za rok **186,00 €**

2.3. Zálohové platby za elektrickú energiu

Zálohová platba za rok **282,00 €**

3. Rekapitulácia

3.1. Ročné nájomné za nebyt. priestor a podiel na spol. priestoroch (1.1.+1.2.)

2 220,77 €/rok + 462,30 €/rok **2 683,07 €**

3.2. Ročné zálohové platby za dodávku služieb (2.1.+2.2.+2.3.)

931,94 €/rok + 186,00 €/rok + 282,00 €/rok **1 399,94 €**

3.3. Celková úhrada ročne (3.1. + 3.2.)

2 683,10 € + 1 399,94 € **4 083,01 €**

3.4. Mesačná splátka

1/12 z 4 083,01 € = 340,251 € po zaokrúhlení k úhrade **340,25 €**