Zmluva
o nájme nebytových priestorov
č. 1457

uzavretá v zmysle zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1. **PREŠOV REAL, s.r.o.**
Sídlo: **Slovenská 40, 080 01 Prešov**
Obchodný register: **Okresný súd Prešov**
Oddiel: **Sro** Vložka číslo: **2847/P**
IČO: 31 722 814 DIČ: 2020521393 IČ DPH : SK2020521393
Zastúpený**: Ing. Peter Miklovič, konateľ**
Bankové spojenie: **UniCredit Bank Slovakia a.s. pobočka Prešov**
Číslo účtu: **SK98 1111 0000 0010 1976 4005 VS 1457 KS 0308**
ako prenajímateľ

a

2. **DIALIPID, s.r.o.**
Sídlo: **080 01 Prešov, Reimanova 4**
Obchodný register: **Okresný súd Prešov**
Oddiel: **Sro** Vložka číslo: **17782/P**
Zastúpenie: **Ing. Róbert Bálint, konateľ**
IČO: **36677931** DIČ: **2022247469**
ako nájomca

PREAMBULA

Dňa 01.01.2016 nadobudla účinnosť komisionárska zmluva uzatvorená medzi Mestom Prešov ako komitentom a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. ako komisionárom, predmetom ktorej je okrem iného uzatváranie nájomných zmlúv na nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Prešov. Z uvedeného dôvodu zmluvné strany uzatvárajú túto nasledujúcu zmluvu.

Čl. I
PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ, na základe súhlasu č. **OFaMM/11808/2021** zo dňa **23.08.2021**, prenajíma nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte č. súpisné **2768**, k. ú. **Prešov.**
2. Objekt sa nachádza v Prešove na ulici: **Raymanova 4**
3. Prenajíma sa časť objektu: **I.nadzemné podlažie**
4. Nebytové priestory o výmere: **28.06 m²**
5. Vlastníkom nehnuteľnosti je mesto Prešov.

Čl. II
ÚČEL NÁJMU

1. Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi za účelom:
skladovanie zdravotníckeho materiálu a zdravotníckych pomôcok
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel.

Čl. III
DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi od **01.11.2021 na dobu neurčitú s možnosťou výpovede zo strany prenajímateľa bez udania dôvodu s 1 mesačnou výpovednou lehotou (prechodne obsadený NP). Nebytové priestory sa naďalej budú vyhlasovať ako voľne nebytové priestory – prechodne obsadené.**
2. Počas doby nájmu môžu zmluvné strany skončiť nájom dohodou alebo písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Pre prípad výpovede platí jednomesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. IV
NÁJOMNÉ

Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté takto:

1. V zmysle „Smernice primátora mesta Prešov SP – 22“ bolo dohodnuté **ročné** nájomné za užívanie nebytových priestorov vo výške **701.50** EUR podľa výpočtového listu.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného v prípade zmeny cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych predpisov prenajímateľa upravujúcich nájomné za prenájom nehnuteľnosti.
3. Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o priemer inflačného koeficientu a priemernej nominálnej mzdy uverejnenej Štatistickým úradom SR za príslušný kalendárny rok. Takto upravené nájomné je nájomca povinný platiť od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom mu bolo doručené písomné oznámenie od prenajímateľa o úprave výšky nájmu (výpočtový list).

Čl. V
ÚHRADA NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

1. Nájomca uhrádza nájomné a platby za poskytované energie a služby s dňom splatnosti podľa dohody o platbách. Nájomca je zároveň povinný do 5 dní od podpísania tejto zmluvy uhradiť na účet prenajímateľa jednorazovú finančnú zábezpeku (depozit) vo výške mesačnej splátky, ktorá bude slúžiť na úhradu splatnej pohľadávky prenajímateľa v prípade predčasného zrušenia nájmu. V prípade nepravidelných úhrad nájomcu si prenajímateľ vyhradzuje právo prednostne pokryť úhradu nájomného. **Nájomca uhrádza náklady spojené s užívaním nájmu (nájom + služby) za príslušný mesiac do 5. dňa tohto mesiaca.** Ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného, prenajímateľ je oprávnený účtovať mu poplatok za výzvu na úhradu (telefonickú či písomnú) vo výške 1,66 EUR za mesiac, v ktorom bol nájomca na úhradu vyzvaný.
2. Prenajímateľ po vykonaní odpočtov za spotrebovanú energiu a služby podľa dokladov dodávateľov predloží nájomcovi jedenkrát ročne – najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka –vyúčtovanie dohody o platbách a ostatných služieb uvedených v Čl. V body 1 a 3 za predchádzajúci kalendárny rok /dobropis/ťarchopis/ v cenách platných pre obdobie uskutočnenej a fakturovanej dodávky energie a služieb. Podklady k fakturácii sú k dispozícii u prenajímateľa. Náklady spojené s odkanalizovaním odpadových vôd (zrážková voda) Vám budú vyfakturované v ročnom vyúčtovaní po obdržaní dodávateľských faktúr v zmysle zákona č. 442/02 Z.z..
3. V prípade poskytovania ďalších služieb neuvedených v dohode o platbách, alebo bežnej opravy a údržby v rozsahu nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., má prenajímateľ právo tieto prefakturovať nájomcovi vo vyúčtovaní v zmysle Čl. V bod 2 tejto zmluvy. Platby za energiu a služby vychádzajú z reálnych cien, platných v čase uzatvárania zmluvy a sú stanovené v dohode o platbách. V prípade, že v priebehu roka dôjde k cenovým pohybom, zmene DPH, prípadne k nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúce obdobie, prenajímateľ má právo jednostranne upraviť ich výšku zaslaním novej dohody o platbách.
4. Poplatok za ostatné služby spojené so zmluvnými vzťahmi, fakturáciou, účtovaním, právnym zastupovaním vo vzťahu k službám, výkony správcu so zabezpečovaním chodu médií, poistením zodpovednosti za škody je podľa dohody zmluvných strán mesačne 2,00€ bez DPH.
5. Ťarchopis je splatný do 10. dňa po jeho doručení. Dobropis je splatný do 15 dní po jeho doručení.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a platieb za služby spojených s nájmom, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka.

Čl. VI
TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Nájomca preberá nebytové priestory v stave existujúcom a s funkčným zariadením (elektrické zásuvky, vypínače, svetlá, umývadlo – sanita), ku dňu podpísania zmluvy o nájme a prehlasuje, že stav nebytových priestorov mu je známy a s týmto súhlasí.
2. Nájomca sa zaväzuje, užívať elektrické spotrebiče, ktoré zodpovedajú príslušným normám tak, aby neprekročili prúdové zaťaženie jednotlivých obvodov. V prípade nedodržania stanoveného zaťaženia, vzniknuté škody hradí nájomca. Zásah do elektrickej inštalácie nájomca môže urobiť len na základe vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný prevádzku sprevádzkovať v lehote 60 dní od podpísania tejto zmluvy.

Čl. VII
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Vzájomné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa spravujú príslušnými ustanoveniami platného zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich právnych predpisov.
2. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s opravami a úpravami účelovej povahy a obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, minimálne v rozsahu uvedenom v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z.. Rozsah drobných opráv v zmysle nariadenia 87/1995 Z.z. je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný okrem nákladov uvedených v Čl. VII, bod 2, znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých priestorov, t.j. náklady potrebné na výmenu elektro-materiálu, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľovanie, výmena podlahových krytín.
4. Úpravy stavebného charakteru v prenajatých priestoroch môže nájomca vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka a rozhodnutia stavebného úradu MsÚ na vlastné náklady a bez nároku na refundáciu takto vynaložených nákladov či náhradu za zhodnotenie predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby objektu, v rámci ktorého sa predmetné nebytové priestory nachádzajú.
7. Nájomca je povinný do 10 dní oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
8. Písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu doručuje prenajímateľ do sídla nájomcu. Účinky doručenia písomnosti pre nájomcu nastanú aj vtedy, ak písomnosť prevezme pracovník nájomcu v prenajatých nebytových priestoroch. Odmietnutie prijatia zásielky má za následok, že zásielka sa považuje za doručenú pre nájomcu.
9. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumenia prenajímateľa o vzniku havárie v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu ÚK, plynu, elektriny a pod.).
10. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, v zmysle zákona SNR č. 314/01 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov.
11. Nájomca môže prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu iným fyzickým a právnickým osobám len s písomným súhlasom vlastníka týchto nebytových priestorov.
12. Posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a vypratané odovzdať protokolárne do troch dní prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s prenajímateľom písomne vopred nedohodne inak. V prípade, ak nájomca vykoná úpravy

v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu, je povinný uviesť nebytové priestory do pôvodného stavu. Pri odovzdaní priestorov sa spíše protokol, v ktorom obe strany skonštatujú stav odovzdávaných priestorov.

13. V prípade neodovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi po uplynutí doby nájmu, t.j. na základe výpovede, dohody, resp. uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, si prenajímateľ vyhradzuje právo účtovať zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájmu, za každý aj začatý mesiac neoprávneného užívania priestorov. Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie predmetného nebytového priestoru na náklady nájomcu.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi na vlastnom hnuteľnom majetku vnesenom do prenajímaných priestorov, okrem prípadov spôsobených nepredvídateľnými udalosťami (vada materiálu).
15. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu použitia elektrických a podobných zariadení využívaných nájomcom alebo inými osobami v prenajatých nebytových priestoroch.
16. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať presklené časti nebytového priestoru v neporušenom stave.
17. Na vývoz špecifického zdravotníckeho odpadu uzavrie nájomca samostatný zmluvný vzťah a doklady o tom predloží prenajímateľovi do 15 dní od podpísania zmluvy.
18. Poistenie majetku vo vlastníctve nájomcu si zabezpeč nájomca na vlastné náklady.
19. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má po dohode s prenajímateľom nárok na pomernú zľavu z nájomného.
20. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby v rámci svojej činnosti nijakým spôsobom nedošlo k propagácii, podpore či podnecovaniu k akýmkoľvek prejavom netolerancie, neznášanlivosti či nenávisti, hanobenia či znevažovania presvedčenia alebo k akémukoľvek inému konaniu contra bonos mores, v rozpore s občianskou morálkou.
21. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má na zabezpečenie nájomného záložné právo k hnuteľným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmetnej nehnuteľnosti a patria nájomcovi v súlade s ustanoveniami § 151 a nasl. § 672 Občianskeho zákonníka.

Čl. VIII
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je výpočtový list a dohoda o platbách a príloha č. 1.
2. Zmluva bola napísaná v dvoch vyhotoveniach – pre každú zmluvnú stranu jedno vyhotovenie a nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, rozumejú jej, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou. Zmluvné strany sa v súlade s § 47a ods. 2 Z. č. 40/1964 2b Občiansky zákonník dohodli, že zmluva nadobúda účinnosť neskôr po jej zverejnení, t.j. 01.11.2021.

V Prešove dňa 21.09.2021

Nájomca:

Prenajímateľ:

PREŠOV REAL, s.r.o.
Slovenská 40, 080 01 PREŠOV
IČO: 31722814, DIČ: 2020521393
IČ DPH: SK202(393
t:7732084

Ing. Róbert Bálint
konateľ

Ing. Peter Miklovič
konateľ