

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. INT_046/2022

uzavretá podľa ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Názov:	Obec Valaliky
So sídlom:	Polná 8, 044 13 Valaliky, SR
Konajúca:	Ing. Štefanom Petríkom, starostom obce
IČO:	00324850
DIČ:	2021245116
Bankové spojenie:	Prima Banka Slovensko a. s.
IBAN:	SK45 5600 0000 0004 0022 7001

(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca:

Názov:	Cumulus s.r.o.
So sídlom:	Rastislavova 45, 040 01 Košice
Konajúca:	JUDr. Valéria Repovská, konateľka spoločnosti
IČO:	36217417
DIČ:	2021698569
IČ DPH:	SK2021698569
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN:	SK57 0200 0000 0016 8181 3051
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Košice I., oddiel Sro, vložka č. 13608/V

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

Čl. II. Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom prístavby budovy k stavbe nachádzajúcej sa v katastrálnom území Valaliky na ulici Polná 10, zapísanej na liste vlastníctva č. 1273 ako dom so súpisným číslom 3148 postavenom na pozemku – parcela KN-C č. 1302/3 zameranom podľa geometrického plánu č. 39/2021 zo dňa 08.06.2021, vypracovaného Ing. Pavlom Petrušom, GEOP s.r.o., Jantárová 36, 044 11 Ždaňa na zameranie prístavby budovy úradne overeného Okresným úradom Košice-okolie, katastrálnym odborom dňa 18.06.2021 pod č. G1-768/2021 o celkovej ploche 289 m², ktorá sa člení na vstup, čakáreň; WC predsieň – pacienti; WC pacienti – muži; WC pacienti – ženy; WC pacienti

- imobilní; uprat. komora; sklad dezinf. prostriedkov; WC predsieň – personál; WC personál - muži; WC personál - ženy; príjem pacientov; elektroliečba; laser – liečba; sklad; ambulancia lekára; čakáreň; komunikácia; masáže; infrakabína; prezliekareň + sprcha – M; prezliekareň + sprcha – Ž; WC pacienti - masáže; denná miestnosť + šatňa – personál; prezliekareň + sprcha - personál; telocvičňa s úložným priestorom; technická miestnosť (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2.2. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva do užívania nájomcovi za odplatu predmet nájmu špecifikovaný v bode 2.1. tejto zmluvy.
- 2.3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom pre dohodnuté užívanie, s čím nájomca výslovne súhlasí.
- 2.4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu odovzdá po skončení nájmu späť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, opotrebené úmerne dobe užívania a celkovému veku.

Čl. III. Účel nájmu

- 3.1. Predmet nájmu prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania výlučne za účelom zriadenia a prevádzkovania pracoviska fyziatrie, balneológie a liečebnej rehabilitácie. Nájomca nebude oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa meniť, resp. rozširovať účel nájmu.
- 3.2. Nájomca je povinný si zaobstarat' všetky potrebné povolenia, súhlasy, vyjadrenia, rozhodnutia orgánov verejnej moci, fyzických a právnických osôb, ktoré sú potrebné podľa platných právnych predpisov na užívanie predmetu nájmu na účel uvedený v bode 3.1. tohto článku zmluvy.

Čl. IV. Nájomné a spôsob jeho úhrady

- 4.1 Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomné počas účinnosti tejto zmluvy bude predstavovať sumu **308,27 EUR / mesačne**.
- 4.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t. j. náklady na spotrebu elektrickej energie, vykurovanie, ohrev TÚV, vodné a stočné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe vyúčtovacej faktúry za skutočné množstvo spotrebovanej energie. Splatnosť vyúčtovacej faktúry je 15 kalendárnych dní. Platba za komunálny odpad bude účtovaná podľa aktuálne platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Valaliky na príslušný kalendárny rok **samostatným platobným výmerom**.
- 4.3 V nájomnom podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté žiadne ďalšie poplatky, úhrady, resp. iné platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu zo strany nájomcu. Ak prenajímateľovi vznikne povinnosť uhradiť akýkoľvek poplatok, úhradu alebo inú platbu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom, nájomca sa zaväzuje refundovať prenajímateľovi na základe jeho výzvy takýto poplatok, úhradu, resp. inú platbu v lehote 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.
- 4.4 Nájomné podľa bodu 4.1 tohto článku zmluvy je splatné **k 15. dňu v mesiaci**.
- 4.5 V prípade, že splatnosť pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň splatnosti považovať najbližší nasledujúci pracovný deň. Za zaplatenie sa považuje pripísanie čiastky v prospech účtu prenajímateľa.
- 4.6 Ak sa nájom začne alebo skončí v priebehu kalendárneho mesiaca, prenajímateľ bude mať nárok na pomernú časť nájomného a úhrad, ktorá bude zodpovedať skutočnej dĺžke trvania nájmu počas daného kalendárneho mesiaca. V takomto prípade nájomca uhradí

nájomné a úhrady za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 10 dní od vzniku nájomného pomeru, resp. najneskôr do 10 dní od zániku nájomného pomeru, pokiaľ nájomné a úhrady už neuhradil podľa bodu 4.4 tohto článku zmluvy. V tej istej lehote prenajímateľ vráti nájomcovi preplatok na už poskytnutom nájomnom.

4.7V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,04% z dlžnej sumy za každý deň omeškania po lehote splatnosti.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1. Nájomca je oprávnený na základe súhlasu príslušnej obce a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť na svoje náklady na budove na vhodnom mieste svoje firemné označenie, vrátane loga firmy, prípadne označenia jeho prevádzkarne v súlade so zákonom o živnostenskom podnikaní.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu ako riadny hospodár.
- 5.3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, k účelu uvedenému v tejto zmluve, dodržiavať všeobecne platné právne predpisy, najmä protipožiarne, hygienické a ekologické, chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením alebo stratou, ako aj uplatniť všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatnenia práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi verejnej moci.
- 5.4. Za zničené, krádež a za akékoľvek znehodnotenie vecí z majetku nájomcu, nachádzajúcich sa v predmete nájmu, prenajímateľ nezodpovedá.
- 5.5. Nájomca zodpovedá tiež za škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu okrem škody spôsobenej bežným opotrebovaním, alebo konaním a zanedbaním zo strany prenajímateľa.
- 5.6. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať na predmete nájmu bežné opravy a údržbu, a to tak, aby predmet nájmu bol počas celej doby nájmu, ako aj po jej skončení spôsobilý na dohodnuté užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ako aj aby sa jeho hodnota nezmenšovala. V prípade potreby vykonanie opráv nad rámec bežných opráv a údržby, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi písomne potrebu takýchto opráv a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.7. Nájomca je oprávnený na svoje náklady vykonať drobné úpravy na predmete nájmu. Úpravami nesmie znížiť hodnotu prenajatého priestoru. O zamýšľaných úpravách musí nájomca prenajímateľa písomne vopred včas informovať. Po skončení nájmu nemá nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu takto vynaložených nákladov. Prenajímateľ má právo po skončení nájmu požadovať od nájomcu odstránenie týchto úprav na náklady nájomcu, ak by neboli v budúcnosti využiteľné.
- 5.8. Zmeny stavby, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akejkolvek úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter predmetu nájmu, môže nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom a po kladných stanoviskách (stavebné povolenia, ohlásenie stavby) vecne a miestne príslušných orgánov verejnej správy.
- 5.9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akékoľvek škody, ktoré vzniknú realizáciou prác podľa bodu 5.6. až 5.8. tohto článku zmluvy bez ohľadu na skutočnosť, či túto škodu zaviniť nájomca alebo jeho dodávateľa, ktorí vykonávali tieto práce na základe osobitnej dohody s nájomcom.
- 5.10. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom zmluvy. V predmete nájmu bude nájomca dodržiavať platné predpisy na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (ďalej len „BOZP a PO“). Z hľadiska BOZP a PO nájomca zodpovedá za bezpečnú a hygienicky nezávadnú

prevádzku a požiaru bezpečnosť a toto realizuje na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov vrátane predpisov BOZP a PO v predmete nájmu. Zároveň nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť v predmete nájmu všetky nedostatky v oblasti BOZP a PO.

- 5.11 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu a na verejnom priestranstve patriacom k predmete nájmu v súlade so všeobecne záväzným nariadením príslušnej obce.
- 5.12 Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania BOZP a PO a ostatných právnych predpisov nájomcom, ako aj dodržiavania jeho ďalších povinností a podmienok nájmu podľa tejto zmluvy.
- 5.13 Nájomca nie je oprávnený dať do podnájmu predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na akúkoľvek inú tretiu osobu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi predmet nájmu a umožniť mu užívať predmet nájmu.
- 6.2. Prenajímateľ je povinný zaisťovať vykonanie nutných opráv, údržby a stavebných úprav nad rámec bežných opráv a údržby v predmete nájmu, zaisťovať riadnu údržbu (opravy budovy a predmetu nájmu) a odstraňovať škody na nich vzniknuté. S výnimkou naliehavých prípadov prenajímateľ oznámi nájomcovi vykonávanie takých opráv, údržby a stavebných úprav vopred a zabezpečí maximálne zníženie ich negatívnych vplyvov. Ak nezaistí prenajímateľ nutnú údržbu alebo opravu, je nájomca oprávnený zaistiť si údržbu alebo opravu na náklady a riziko prenajímateľa.
- 6.3. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom, obchodným partnerom, zákazníkom užívať priestor slúžiaci k sprístupneniu predmetu nájmu a vstupovať do predmetu nájmu 24 hodín denne, sedem dní v týždni. Týmto však nie je dotknutá regulácia otváracích hodín na území príslušnej obce.
- 6.4. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi na jeho náklady vybaviť predmet nájmu vhodným nábytkom, vybavením a zariadením.
- 6.5. Prenajímateľ je oprávnený, po predchádzajúcom oznámení a v primeranej dobe, presvedčiť sa o stave predmetu nájmu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu.
- 6.6. V prípade hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie majetku, zdravia alebo životov ľudí - ďalej len „núdzový prípad“) je prenajímateľ oprávnený vstúpiť kedykoľvek do priestorov nájomcu aj za jeho neprítomnosti.
- 6.7. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie na to, aby nájomca nebol obmedzovaný v užívaní predmetu nájmu podľa tejto zmluvy zo strany iných osôb.

Čl. VII.

Trvanie a skončenie nájmu

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 7.2. Nájomný pomer môže ktorákoľvek zo zmluvných strán ukončiť výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota sú 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po dni doručenia výpovede druhej strany.

- 7.3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
- 7.3.1. nájomca užíva predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na iný účel, ako je uvedený v článku III tejto zmluvy;
 - 7.3.2. nájomca je v omeškaní so zaplatením nájomného alebo vyúčtovacej faktúry za spotrebu energií minimálne 30 dní po uplynutí lehoty splatnosti podľa článku IV tejto zmluvy;
 - 7.3.3. ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - 7.3.4. začne sa konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie v súvislosti s majetkom nájomcu;
 - 7.3.5. nájomca poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z nájomného pomeru založeného touto zmluvou, pričom nevykoná nápravu na základe písomnej výzvy prenajímateľa v dodatočnej primeranej lehote, ktorá je 10 dní.
- 7.4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
- 7.4.1. prenajímateľ v rozpore s touto zmluvou bráni alebo neumožňuje užívanie predmetu nájmu po dobu aspoň jeden mesiac;
 - 7.4.2. na prenajímateľa bude zavedená nútená správa;
 - 7.4.3. ak bol predmet nájmu odovzdaný nájomcovi v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť vecí, že by sa tým zmaril účel zmluvy;
 - 7.4.4. ak si tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobí potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné;
 - 7.4.6. prenajímateľ poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z článku VI tejto zmluvy, pričom nevykoná nápravu na základe písomnej výzvy nájomcu v dodatočnej primeranej lehote, ktorá je 10 dní.
- 7.5. Odstúpením od zmluvy podľa bodu 7.3. a 7.4. tohto článku zmluvy nájomný pomer zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy do dispozičnej sféry druhej zmluvnej strane.
- 7.6. Nájomca je povinný uvoľniť a vypratať prenajatý predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, najneskôr však do 3 dní po jeho skončení. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu obojstranne podpísaný protokol.
- 7.7. Ak nájomca nevyprace predmet nájmu v súlade s bodom 7.6. tohto článku zmluvy, podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenajímateľa:
- 7.7.1. vstúpiť do priestorov predmetu nájmu,
 - 7.7.2. za prítomnosti inej nezúčastnenej osoby vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v týchto priestoroch, a na náklad nájomcu ich uskladniť podľa svojej voľby,
 - 7.7.3. vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.
- 7.8. V prípade neuvolnenia a nevypratania predmetu nájmu nájomcom v stanovenej lehote prenajímateľ môže požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,-EUR za každý deň omeškania s plnením tejto povinnosti. Dojednaním tejto zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody spôsobenej porušením tejto povinnosti.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 29.01.2022 za predpokladu, že bola predtým zverejnená v zmysle ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácii) v znení neskorších predpisov. Inak nadobudne účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení.
- 8.2 Táto zmluva sa uzatvára na podklade Zmluvy o budúcej zmluve uzavretej medzi prenajímateľom a nájomcom zo dňa 11.10.2021.
- 8.3 Akékoľvek zmeny alebo doplnky obsahu tejto zmluvy musia byť urobené formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Po obojstrannom potvrdení sa stanú súčasťou tejto zmluvy.
- 8.4 Uzavretie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Valaliky č. 12/2022 zo dňa 27.01.2022.
- 8.5 Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude alebo sa stane neplatným, nezákonným alebo nevykonateľným, potom zvyšné ustanovenia zostávajú platné a vykonateľné. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné, nezákonné alebo nevykonateľné ustanovenie sa bude považovať za nahradené platným, zákonným a vykonateľným ustanovením s rovnakým alebo aspoň podobným účelom.
- 8.6 Právne vzťahy založené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a inými aplikovateľnými právnymi predpismi.
- 8.7 Zmluvné strany sa dohodli, že na doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sa budú primerane aplikovať pravidlá o doručovaní podľa ust. § 112 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov.
- 8.8 Obidve zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že ju uzavreli po vzájomnom prejednaní podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy svojimi podpismi.
- 8.9 Táto zmluva bola vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, v dvoch vyhotoveniach pre prenajímateľa a dvoch pre nájomcu.
- 8.10 Zmluvné strany po prečítaní tejto zmluvy prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli medzi sebou slobodne a vážne, všetky jej ustanovenia sú pre nich určité a zrozumiteľné. Súčasne prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Na dôkaz toho túto zmluvu podpísali.

Vo Valalikoch, dňa 28.01.2022

V, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Štefan Petřík
starosta obce

.....
JUDr. Valéria Repovská
konateľka spoločnosti