

**Zmluva o nájme
uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
uzatvorenej medzi účastníkmi:**

**Čl. 1
Zmluvné strany**

PRENAJÍMATEĽ :	Mesto Kremnica,
Adresa sídla:	Štefánikovo nám. 1/1, 967 01 Kremnica
Zastúpený:	RNDr. Zuzanou Balážovou, primátorkou mesta
Bankové spojenie:	VÚB a.s., Žiar nad Hronom , exp. Kremnica
IČO:	320781
Poverený pre platobný styk a fakturáciu:	Mestský bytový podnik Kremnica
Zastúpený:	Ing. Lenkou Reichlovou, riaditeľkou podniku
Bankové spojenie:	VÚB a.s. Žiar nad Hronom, exp. Kremnica
Číslo účtu:	8707422 / 0200
IČO:	00634336
DIČ:	2020480319

a

NÁJOMCA:	ALFA, spol. s r.o.,
Adresa sídla:	Dolná 19, 969 01 Banská Štiavnica
Zastúpený:	Jozefom Beňom – konateľom spoločnosti
IČO:	36 042 536
DIČ:	2021538728

**Čl. 2
Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom stavby so súpisným číslom 49, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, nachádzajúcej sa na ulici Dolná v Kremnici postavenej na pozemku s parcelným číslom 842/3, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorja, vo výmere 1326 m², nachádzajúcej sa v k.ú. Kremnica, obci Kremnica, okrese Žiar nad Hronom, vedenej na Katastrálnom odbore Okresného úradu Žiar nad Hronom, zapísanej na LV 1388 (ďalej aj „stavba“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory v celkovej výmere podlahovej plochy 306 m² nachádzajúce sa na prízemí stavby bližšie špecifikovanej v bode 1 tohto článku (ďalej aj „predmet nájmu“).
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účel: zriadenie a prevádzkovanie verejnej lekárne.

Čl. 3

Nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru

1. Výška nájmu je určená na základe uznesenia MsZ č.194/1311 zo dňa 7.11.2013 v čiastke 50,20- EUR/m²/rok. Ročný nájom celkom je 15.361,20 EUR (306 m² x 50,20€).
2. Predpis preddavkov za služby spojené s prenájomom nebytového priestoru, tvorí príloha č.1 tejto zmluvy.
3. Nájomné bude uhrádzané mesačne vo výške 1/12 ročného nájmu, t.j. 1280,10 EUR, a to do 20-teho dňa príslušného mesiaca za ktorý sa nájomné platí.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo výšku nájomného každoročne upraviť vždy k 1. januáru kalendárneho roka počnúc 1. januárom 2015 o ročnú priemernú mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP).
5. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zmenu čísla účtu/adresy najneskôr 15 dní pred dňom úhrady nájomného.
6. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platby nájomného, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý začatý kalendárny deň omeškania.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi nasledovné plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru :
 - dodávku teplej a studenej vody,
 - dodávku tepla,
 - dodávku elektrickej energie,
 - odvádzanie zrážkovej vody,
 - ostatné služby týkajúce sa spoločne užívaných priestorov (údržba na základe pracovných listov, upratovanie spoločných priestorov, revízie spoločných priestorov, ...)
8. Meranie spotreby jednotlivých plnení bude nasledovné:
 - a) pre dodávku tepla na vykurovanie je rozhodujúca spotreba nameraná na údají určeného meradla na meranie množstva dodaného tepla na vykurovanie na odbernom mieste pre celú budovu. Náklady na dodané teplo na vykurovanie sa rozpočítavajú nájomcom v pomere podlahovej plochy prenajatého nebytového priestoru k celkovej podlahovej ploche všetkých vykurovaných nebytových priestorov,
 - b) spotreba studenej vody sa rozpočítava na základe počtu pracovných dní a počtu osôb v danom nebytovom priestore. Spotreba studenej vody za celú budovu sa rozpočíta nájomcom v pomere počtu osobodní daného nájomcu k celkovému počtu osobodní všetkých nájomcov. Spotreba teplej úžitkovej vody sa rozdelí na základnú (10%) a spotrebnú (90%). Základná zložka sa rozpočíta v pomere počtu prenajatých nebytových priestorov k celkovému počtu všetkých nebytových priestorov. Spotrebná zložka sa rozpočíta tak, ako spotreba studenej vody. Elektrická energia sa rozpočíta na základe pomerového merača, ktorý si inštaluje nájomca na vlastné náklady,
 - c) v prípade možnosti inštalovania pomerových meračov tepla, môže byť na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmenený systém merania spotreby.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zálohové platby za poskytované plnenia jednostranne navýšiť v prípade, ak sa zvýšia ceny studenej a teplej vody, tepla, elektrickej energie a plynu. Ako aj v prípade, ak skutočná spotreba za predchádzajúci kalendárny rok na strane nájomcu presiahne pri jednotlivých plneniach o viac ako 15% z preddavkovo vyplatennej sumy.

10. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru bude nájomca uhrádzať mesačne a to na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ s dobou splatnosti 14 dní od vystavenia faktúry nájomcovi.
- Preddavky za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania preddavkov je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote splatnosti vystavenej faktúry. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.

Čl. 4

Doba platnosti a zánik

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa dojednáva od dňa podpisu nájomnej zmluvy, na dobu určitú – 5 rokov za podmienky, že nájomca nebytové priestory upraví a prevádzku lekárne zahájí v lehote najneskôr do 3 mesiacov od dátumu podpisu tejto zmluvy. V prípade problémov so získaním potrebných povolení na prevádzkovanie lekárne bude prenajímateľ súhlasiť s predĺžením tejto lehoty o 3 mesiace.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. Pred uplynutím dojednanej doby je možné nájom ukončiť vzájomnou dohodou účastníkov, odstúpením alebo výpoveďou nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím dojednaného času z dôvodov vymenovaných v ustanovení §9 ods. 2 pís. a) až i) zákona č. 116/1990 Zb.
4. Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím dojednaného času z dôvodov vymenovaných v ustanovení §9 ods. 3 pís. a) až c) Zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je pre nájomcu aj prenajímateľa jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania účastníkmi zmluvy a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia na web stránke mesta.
6. Prenajímateľ odovzdáva do nájmu nájomcovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu. Nájomca sa s týmto stavom oboznámil obhliadkou predmetu nájmu na mieste samom.
7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy z dôvodu uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka a v prípade ak nájomca nebytové priestory nevyužíva na účel dohodnutý v tejto zmluve.
8. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy z dôvodu uvedených v § 679 ods.1 vyššie uvedeného právneho predpisu.
9. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave zodpovedajúcom stavu prevzatia a stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Čl. 5

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že so stavom nebytových priestorov sa oboznámil ich obhliadkou na mieste samom. Voči nim nenamieta a v takomto ich od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy predmetu nájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, na náklady nájomcu. Technické zhodnotenie nebytových priestorov vykonané výhradne nájomcom môže odpisovať

nájomca. Nájomca sa zaväzuje, že za žiadnych okolností pri zmenách a úpravách priestorov nepoužije akékoľvek materiály obsahujúce zdravie škodlivé látky alebo iné, zakázané zložky počas ním realizovaných úprav a prác.

3. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory na dohodnutý účel – zriadenie a prevádzkovanie verejnej lekárne. Nebytové priestory nesmie dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu, alebo bezplatného užívania tretím osobám. K zmene účelu užívania môže dôjsť len so súhlasom prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, bude pri tom zohľadňovať skutočnosť, že tieto priestory sú neoddeliteľnou stavebnou súčasťou celej budovy. V prenajatých priestoroch si bude nájomca vykonávať opravy a údržbu samostatne a na vlastné náklady.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušené užívanie prenajatých priestorov v súlade s touto zmluvou a poskytovať potrebnú súčinnosť pri riešení prevádzkových problémov.
6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak sám zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne.
7. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatom priestore spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.

Čl. 6

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca bude udržiavať poriadok a čistotu v prenajatých priestoroch na vlastné náklady.
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť ochranu nebytového priestoru pred požiarmi a vykonať všetky kontroly a revízie s touto ochranou súvisiace v súlade s platnou legislatívou. Kopia vykonaných revízií bude predložená prenajímateľovi.
3. Za bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov a všetkých návštevníkov zdržiavajúcich sa v prenajatých nebytových priestoroch vymedzených touto zmluvou zodpovedá nájomca.
4. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia vyplývajúcu z nasledovných predpisov :
 - Zákoník práce č. 311/2001 Z.z., v znení neskorších predpisov,
 - Zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov
 - Vyhláška č. 508/2009 Z.z.
 - Zákon NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu zmenu adresy sídla spoločnosti, na ktorú má prenajímateľ doručovať faktúry a iné písomnosti určené nájomcovi. Pokiaľ si túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený zasielať písomnosti na adresu sídla nájomcu uvedenú v tejto zmluve. Za deň doručenia písomnosti (pri doporučených zásielkach) sa považuje tretí deň od vrátenia písomnosti odosielateľovi, resp. pri zásielkach bez doručienky, tretí deň nasledujúci po dni podania písomnosti na poštu a to aj v prípade, že sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.
6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať otváracie hodiny v zmysle ponukového konania, a to nasledovne:
pondelok – piatok 7.30 - 16.30
sobota 8.00 - 12.00

Čl. 7
Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, dva rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
4. Nájom nebytového priestoru bol schválený Uznesením MsZ v Kremnici č. 194/1311 zo dňa 07.11.2013 (príloha č. 2).
5. Prílohou č.3 tejto zmluvy je zmluvnými stranami odsúhlasené dispozičné riešenie budúcej lekárne.
6. Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu slobodne a vážne.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred podpísaním prečítali a súhlasia s jej obsahom.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvy všetkými účastníkmi a účinná sa stáva nasledujúci deň po dni zverejnenia na web stránke mesta.
9. Nájomca dáva súhlas so spracovaním a zverejnením svojich osobných údajov pre účely tejto zmluvy a jej zverejnenia na web stránke mesta.

V Kremnici dňa: 26.11.2013

V KREMNICI dňa: 26.11.2013


.....
prenajímateľ
RNDr. Zuzana Balážová
Primátorka mesta




.....
nájomca
ALFA spol. s r.o.
Jozef Beňo, konateľ spoločnosti

ALFA, spol. s r.o.
Dolná 19
BANSKÁ ŠTIAVNICA
IČO 042 538; DIČ: 2021538728

**Predpis preddavkov za služby
spojených s prenájomom nebytového priestoru na Dolnej ulici č.49/21 v Kremnici.**

**Poverený pre platobný
styk a fakturáciu:**

Zastúpený:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO:
DIČ:

Mestský bytový podnik Kremnica

Ing.Lenka Reichlová, riaditeľka podniku
VUB, a.s. Žiar nad Hronom, exp.Kremnica
8707422 / 0200
00634336
2020480319

a

Nájomca:

Sídlo:
Zastúpený:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO:
DIČ:

ALFA, spol. s r.o.
Dolná 19, 969 01 Banská Štiavnica
Jozef Beňo

36 042 536
2021538728

Mesačné nájomné

1280,10€

Zálohové platby za služby poskytované s užívaním prenajatých priestorov:

ÚK a ohrev teplej vody	260,-€
Vodné a stočné	83,-€
Dažďová voda	10,-€
Elektrická energia	260,-€
Ostatné náklady	[M1] 10,-€

Služby spolu

623,-€

Mesačná úhrada spolu

1903,10€

Tento predpis preddavkov je platný v dobe uzatvorenia zmluvy. V prípade nových úprav cien od dodávateľov a zmeny výšky nákladov, si prenajímateľ vyhradzuje právo upraviť výšku zálohových platieb za poskytované služby.

V Kremnici dňa:

Mestský bytový podnik

Dolná ulica 49/21
967 01 Kremnica / 1
IČO: 00634336 DIČ: 202

Poverený pre platobný styk a fakturáciu:

.....
Mestský bytový podnik Kremnica, Ing. Lenka Reichlová, riaditeľka podniku

Nájomca:

ALFA, spol. s r.o.
Dolná 19
BANSKÁ ŠTIAVNICA
36 042 536; DIČ: 2021538728

.....
ALFA, spol. s r.o., Dolná 19, Banská Štiavnica, Jozef Beňo, konateľ spoločnosti

Mestské zastupiteľstvo v Kremnici

UZNESENIE Mestského zastupiteľstva

Číslo : 194/1311
Zo dňa : 7. novembra 2013

Počet strán : 1
Počet príloh : 0

Uznesenie číslo 194/1311

vo veci prenájmu nebytových priestorov v objekte súp. č. 49/21 na Dolnej ulici v Kremnici.

Mestské zastupiteľstvo - A/schvaľuje
prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí budovy zdravotníckeho zariadenia na Dolnej ulici č. 49/21 v Kremnici pre spoločnosť ALFA, spol. s r.o., Dolná 19, Banská Štiavnica, IČO: 36 042 536. Nebytový priestor pozostáva z miestnosti o výmere 306 m².

Nájom: od 01.12.2013 na dobu určitú, na 5 rokov

Cena nájmu: 50,20 €/m²/rok

Účel využitia: zriadenie a prevádzkovanie verejnej lekárne.

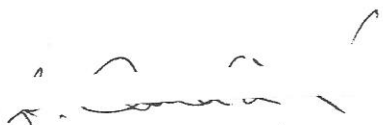
Pri stanovení preddavkov za služby spojené s nájomom sa bude vychádzať z predpokladu na rok 2014.

B/u k l a d á

Mestskému bytovému podniku vypracovať zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa bodu A/ uznesenia

zodpovedná: Ing. Reichlová

termín: 30.11.2013.


RNDr. Zuzana Balážová
primátorka mesta