

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. NP-2012/PA/13/BT
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **Mesto Nováky** zastúpené primátorom mesta
Ing. Dušanom Šimkom
IČO:36 299 219
Bankové spojenie : VÚB Prievidza, exp. Nováky, č.ú. 18 728 – 382 / 0200
a

Nájomca (obchodné meno) : **MUDr. Jaroslav Kohút**
Adresa :
IČO: 356 743 93 DIČ:
Bankové spojenie:

I.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v Územnej poliklinike Nováky, ulica **Matice slovenskej**, súpisné číslo **..960.....**, orientačné číslo **.....3.....**, nachádzajúce sa na :

II. poschodí objektu.

číslo miestnosti	miestnosť	plocha v m ²
203	ambulancia	17,02
204	prípravovňa	12,93
spolu :		29,95

Celková plocha nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu je **29,95 m²**.

Pozemok nie je predmetom nájmu.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzky neštátneho zdravotníckeho zariadenia : **ambulancia všeobecného lekára**.

II.

Nájomné a cena za poskytované služby spojené s nájmom a spôsob platby

1/ Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č.18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške **21,58** Eur za 1m² podlahovej plochy nebyt. priestoru ročne. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi pravidelne mesačne nájomné vo výške **53,86** Eur.

2/ Nájomné bude uhrádzané na základe faktúry za príslušný mesiac, vystavenej prenajímateľom v zastúpení správcom objektu spoločnosťou BENET, s.r.o. Nováky do 15 dňa nasledujúceho mesiaca. Vystavené faktúry je nájomca povinný uhrádzať v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.

3/ Prenajímateľ (Mesto Nováky) je oprávnený na základe rozhodnutia primátora mesta Nováky zmeniť výšku nájomného.

4/ S nájmom nebytových priestorov je spojené poskytovanie nasledovných služieb:

- a/ Dodávka tepla na vykurovanie (ďalej ÚK).
- b/ Dodávka vody a odvod odpadových a dážďových vôd.
- c/ Dodávka elektrickej energie.
- d/ Čistenie žump a odvoz splaškov.

K bodu a/:

Náklady na výrobu tepla na ÚK budú fakturované mesačne v dvoch položkách:

- súčin variabilnej zložky maximálnej ceny tepla a dodaného množstva tepla na ÚK
- súčin fixnej zložky maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom a jednej dvanástiny z regulačného príkonu na odbernom mieste Nájomcu (v kW) stanoveného pre ÚK .

Regulačný príkon vypočítaný podľa Vyhlášky č. 219/2011 : 45,5359 kW stanovený pre ÚK

Súčin fixnej zložky maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom a jednej dvanástiny z regulačného príkonu bude fakturovaný Nájomcovi mesačne aj v prípade, ak nebolo v aktuálnom mesiaci odoberané teplo zo strany Nájomcu ako aj v prípade, ak došlo k prerušeniu, skončeniu odberu resp. odstaveniu Nájomcu z dôvodov na strane Nájomcu bez predchádzajúcej dohody s Prenajímateľom.

Dodané množstvo tepla na ÚK (v kWh) za objekt sa určí ako rozdiel celkového množstva tepla nameraného na centrálnom merači tepla a množstva tepla nameraného na ohrev TÚV.

Náklady na výrobu a dodávku tepla na ÚK budú rozdelené podľa pomeru prenajatých podlahových plôch jednotlivých nebytových priestorov k celkovej prenajatej podlahovej ploche všetkých nebytových priestorov.

V prípade, ak dôjde k poruche centrálného meradla, celkové množstvo tepla na výstupe zdroja (v kWh) sa zistí nasledovne :

$$Q = (Q_P \cdot \eta) / k$$

Q = množstvo tepla na výstupe zdroja (kWh)

Q_P = dodané množstvo energie (tepla) v palive (plyne) (kWh)

η = normatívna ročná účinnosť zariadenia

k = Q_S / W = 1,1084

(koeficient udávajúci pomer medzi spaľovacím teplom a výhrevnosťou paliva)

Q_S = spaľovacie teplo (MJ/m³)

W = výhrevnosť paliva (zemný plyn) (MJ/m³)

Množstvo celkovej dodanej energie (tepla) v palive (plyne) na prípravu ÚK a TÚV v plynovej kotolni sa zistí nasledovne :

a) Najprv sa vypočíta prepočítaný odber plynu, a to vynásobením nameraného odberu plynu na meradle (plynomer) objemovým prepočítavacím číslom, ktoré zohľadňuje nadmorskú výšku mesta Nováky. Objemové prepočítavacie číslo pre Nováky je 0,994

nameraný odber plynu v m³ x objemové prepočítavacie číslo = prepočítaný odber plynu v m³

b) prepočítaný odber plynu v m³ sa prevedie na dodané množstvo energie v plyne v kWh tak, že sa vynásobí priemerným spaľovacím teplom objemovým

prepočítaný odber plynu v m³ x priemerné spaľovacie teplo objemové = dodané množstvo energie v plyne v kWh

vysvetlenie: Priemerné spaľovacie teplo objemové (kWh/m³): je aritmetický priemer denných priemerných hodnôt spaľovacieho tepla objemového za účtovacie obdobie a je mesačne uvádzané na internetovej stránke www.spp.sk

Spaľovacie teplo objemové (kWh/m³): množstvo energie v kWh, ktoré sa uvoľní dokonalým spaľovaním 1m³ plynu. Jeho hodnota je určovaná prevádzkovateľom distribučnej siete na vstupných bodoch do tejto siete, podľa pravidiel stanovených vyhláškou.

Pre účely fakturácie sa používa priemerná hodnota spaľovacieho tepla objemového.

Uvedeným spôsobom sa postupuje aj v prípade, ak dôjde k poruche meradla na TÚV v letnej prevádzke. V zimnej prevádzke sa spotreba tepla na ohrev TÚV stanoví podľa odberu v predchádzajúcom období než došlo k poruche meradla. Ak nie je možné stanoviť množstvo odobratého tepla podľa predchádzajúceho obdobia pred poruchou, stanoví sa množstvo odobratého tepla odborným prepočtom po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.

Plánované množstvo tepla pre rok „t“ určí Prenajímateľ podľa dodaného tepla v roku t-2 po zohľadnení klimatických a technických zmien.

Technické parametre teplonosnej látky: Teplota a tlak média : Tlak: 0,25 MPa

Teplota média sa bude riadiť ekvitermickou reguláciou v závislosti od teploty vonkajšieho vzduchu (viď. Vykurovací krivka) v rozpätí od 37- 68 °C, TUV 45-55°C

Vykurovací krivka :

Vonkajšia teplota (° C):

-18	-17	-16	-15	-14	-13	-12	-11	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----

Teplota vody ÚK (° C)

68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Dodávka tepla na vykurovanie bude fakturovaná v cene schválenej Rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, stanovenej v zmysle zákona č.18/1996 Z.z.,vyhl.č.87/1996 Z.z., zákona č.656/2004 Z.z., zákona č.657/2004 Z.z., zákona 658/2004 Z.z. v platnom znení. Ak bude po dobu platnosti zmluvy prenajímateľovi, podľa predpisov upravujúcich reguláciu cien tepla, schválená alebo určená príslušným regulačným úradom iná cena tepla, táto sa stáva zmluvnou cenou tepla, ktorú prenajímateľ nájomcovi s odkazom na rozhodnutie regulačného úradu oznámi. Ku zmene ceny tepla dôjde s účinnosťou stanovenou rozhodnutím regulačného úradu.

Rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví sú zverejnené na internetovej stránke

www.urso.gov.sk

Po skončení zúčtovacieho obdobia (kalendárny rok) bude do 31.4. nasledujúceho roka vykonané vyúčtovanie dodávok tepla na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody v zmysle platných cenových predpisov.

K bodu b/: Náklady na spotrebu vody a odvod odpadových vôd prislúchajúce danému nebytovému priestoru budú fakturované po obdržaní dodávateľskej faktúry za celý objekt. Prenajímateľ rozdelí celkové náklady na spotrebu vody a odvod odpadových vôd za objekt nasledovne : Od celkových nákladov za objekt sa odpočíta náklad na RTG (vypočítaný z dennej spotreby vody t.j. 1,318 m³/deň) a zvyšok sa rozdelí podľa počtu dní a to kalendárnych dní u Lekárskej a zdravotníckej služby a pracovných dní u ostatných prevádzkovateľov vo fakturačnom období s výnimkou RTG.

Náklady na dažďovú vodu budú fakturované štvrťročne po obdržaní dodávateľskej faktúry za objekt a rozúčtované pomerom podlahových plôch k celkovej podlahovej ploche nebytových priestorov.

K bodu c/: Náklady na spotrebu elektrickej energie budú fakturované po obdržaní dodávateľskej faktúry za celý objekt. Prenajímateľ rozdelí náklady na spotrebu elektrickej energie nasledovne : Od celkových nákladov za objekt sa odpočíta náklad na spotrebu nameranú na podružných elektromeroch osadených pre jednotlivé prevádzky povýšený o 5%, čo predstavuje časť spotreby na osvetlenie spoločných priestorov a zvyšok nákladov sa rozdelí pre ostatné prevádzky podľa pomeru podlahových plôch jednotlivých nebytových priestorov k celkovej podlahovej ploche neb. priestorov.

Pozn.: v prípade montáže nových podružných elektromerov v nameraných prevádzkach, bude pre tieto prevádzky náklad na el. energiu účtovaný podľa nameranej spotreby v týchto prevádzkach povýšený o 5%.

K bodu d/: Náklady na čistenie žump a odvoz splaškov budú fakturované po obdržaní dodávateľskej faktúry za objekt. Prenajímateľ rozdelí náklady na čistenie žump a odvoz splaškov podľa spotreby vody rozúčtovanej na jednotlivých nájomníkov nebytových priestorov.

5/ Vystavené faktúry za služby uvedené v bode 4 je nájomca povinný uhrádzať v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.

6/ Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením faktúr, zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu podľa § 544 Občianskeho zákonníka vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V prípade omeškania nad 30 dní nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

III.

Stav nebytového priestoru

Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie. Opravy a úpravy účelovej povahy a bežné opravy spojené s užívaním nebytového priestoru znáša nájomca na vlastné náklady. Akékoľvek úpravy je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- 1/ Umožniť nájomcovi nerušený prístup do prenajatých priestorov.
- 2/ Zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov.
- 3/ Zabezpečiť poistenie predmetu nájmu.
- 4/ Investovať príjem z nájomného po odpočítaní výdavkov do objektu polikliniky Nováky.
- 5/ V prípade rozhodnutia o odpredaji podielu max. do výšky 49% na vlastníctve budovy polikliniky bude tento podiel prednostne ponúknutý na odpredaj nájomcom.

Nájomca sa zaväzuje:

- 1/ Užívať nebytové priestory len pre svoju potrebu a dohodnutý účel.
- 2/ Nedávať nebytové priestory do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 3/ Umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účasti nájomcu v odôvodnených prípadoch, keď o to vopred požiada.
- 4/ Vyrozumieť prenajímateľa v prípade vzniku havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru.
- 5/ Dodržiavať bezpečnostné a požiarne opatrenia a predpisy v prenajatých priestoroch.
- 6/ Oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti a tieto mu umožniť vykonať.
- 7/ Zabezpečiť poistenie majetku nachádzajúceho sa v prenajatých nebytových priestoroch na vlastné náklady.
- 8/ Uhradiť všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním a drobnými opravami prenajatého majetku (napr. maľovanie, opravy podláh, dvier, jednoduché opravy okien, el. vedenia, vod. armatúr, odpadových potrubí a pod.).
- 9/ Platiť prenajímateľovi platby vo výške, spôsobom a v termínoch dohodnutých v zmluve.
- 10/ Po ukončení nájmu vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak došlo k poškodeniu predmetu nájmu, zodpovedá nájomca za škodu, ktorú je povinný zaplatiť.

V.

Doba nájmu a ukončenie nájmu

- 1/ Nebytový priestor sa prenajíma na dobu určitú , na 5 rokov od 01.01.2013 do 31.12.2017.
- 2/ Zmluva o nájme nebytového priestoru zaniká:
 - a/ Dohodou zmluvných strán.
 - b/ Uplynutím dojednanej doby.
 - c/ V prípade nedodržania podmienok tejto zmluvy zo strany nájomcu môže prenajímateľ vypovedať zmluvu s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď musí byť písomná.

VI.
Záverečné ustanovenia

1/ Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/90 Zb. a Občianskeho zákonníka.

2/ Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy možno urobiť len písomnou formou a so súhlasom oboch strán.

3/ Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každá má platnosť originálu. Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca obdrží jeden rovnopis..

4/ Uzatvorením tejto zmluvy strácajú platnosť všetky doposiaľ uzatvorené zmluvy a dojednania, týkajúce sa predmetu zmluvy medzi oboma zmluvnými stranami.

5/ Účastníci si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

6/ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami s účinnosťou od 01.01.2013.

V Novákoch dňa 13.11.2012

Nájomca:
//

Za prenajímateľa:

Ing. Dušan Šimka
primátor Mesta Nováky