

ul. 15/2014

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obec Rovinka

Sídlo: Rovinka 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: IBAN SK72 5600 0000 0018 0240 4001
Zastúpený: JUDr. Milan Bombala, starosta

ďalej ako „prenajímateľ“

a

Nájomca:

Univerzitná nemocnica s poliklinikou Milosrdní bratia, spol. s r.o.

Sídlo: Nám. SNP 10, 814 65 Bratislava
IČO: 31 386 563
Zápis: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
oddiel: Sro, vložka č. 8172/B
Konajúci: JUDr. Michal Tinák, konateľ

ďalej ako „nájomca“

ďalej spoločne ako „zmluvné strany“
a jednotlivito ako „zmluvná strana“

Článok I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - „Zdravotné stredisko v Rovinke“, stavby so súp. číslom 209, postavenej na pozemku parc. č. 823, zapísanej na liste vlastníctva č. 357, pre k. ú. Rovinka, vedeného Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom (ďalej ako „nehnutelnosť“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor č. 20 o celkovej ploche 28,00 m², nachádzajúci sa na prízemí nehnuteľnosti, ktorého situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej Príloha č. 1 (ďalej ako „nebytový priestor“ alebo ako „predmet nájmu“), a záväzok nájomcu uhrádzať v prospech účtu prenajímateľa dojednané nájomné a platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru vo výške a spôsobom upraveným v článku III. tejto Zmluvy.

- 1.3 Prenechanie nebytového priestoru do dočasného užívania nájomcovi bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Rovinka č. 13/2017 zo dňa 25.01.2017.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je zriadenie **prevádzky ambulancie na poskytovanie zdravotnej starostlivosti**.
- 1.5 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy je povinný zabezpečiť si nájomca.

Článok II.

Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára a nebytový priestor sa nájomcovi do nájmu prenecháva na dobu neurčitú.

Článok III.

Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájmom vo výške **34,48 EUR/m²/rok** (slovom: tridsaťštyri eur a štyridsaťosem centov m²/ročne), t.j. pri výmere prenajatej plochy 28,00 m², v celkovej výške **965,44 EUR/ročne** (slovom: deväťstošesťdesiatpäť eur a štyridsaťštyri centov/ročne) (ďalej ako „nájomné“).
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v pravidelných mesačných splátkach vo výške každej splátky **80,45 EUR/mesačne** (slovom: osemdesiat eur a štyridsaťpäť centov/mesačne). Nájomca je povinný platiť mesačnú splátku nájomného na základe prenajímateľom vystavenej a doručenej faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru vždy najneskôr do dvadsiateho (20.) dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájomné hradí. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní od jej vystavenia. Dňom zaplatenia nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy rozumie deň, v ktorom bude nájomné pripísané na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na účet prenajímateľa uvedený na faktúre. Ak je na faktúre uvedený iný účet než v tejto Zmluve, prednosť má účet uvedený na faktúre.
- 3.3 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že prvé nájomné bude nájomcom uhradené na základe faktúry vystavenej prenajímateľom po podpise tejto Zmluvy.
- 3.4 V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (elektrina, plyn, vodné, stočné, vykurovanie a pod.). Výška platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru bude určená pomerne, a to podľa pomeru veľkosti plochy predmetu nájmu k celkovej veľkosti podlahovej plochy Zdravotného strediska v Rovinke, čo predstavuje **16 %** podiel na celkových platbách. Úhrady platieb na služby spojené s užívaním nebytového priestoru v uvedenej výške je nájomca povinný hradiť na základe faktúr vystavených prenajímateľom v mesačných, štvrtročných alebo iných intervaloch, a to v závislosti od podmienok a spôsobu platieb za dodávku služieb určených jednotlivými dodávateľmi. Prenajímateľ vystaví príslušnú faktúru vždy k poslednému dňu príslušného obdobia (mesiac, štvrťrok), na ktoré sa platby vzťahujú. Prenajímateľ je povinný najmenej raz ročne vykonať vyúčtovanie platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru uhradených nájomcom, a to najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia vyúčtovania od príslušných dodávateľov energií. V prípade nedoplatku na platbách za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na základe ročného vyúčtovania je nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť do štrnástich (14) dní od doručenia vyúčtovania na

bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo v príslušnom vyúčtovaní. V prípade preplatku na platbách za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je nájomca oprávnený tento preplatok započítať oproti nasledujúcej platbe nájomného, inak je prenajímateľ povinný tento preplatok uhradiť nájomcovi do štrnástich (14) dní od doručenia vyúčtovania.

- 3.5 Výška nájomného môže byť jednostranne upravovaná prenajímateľom v nadväznosti na zmenu miery čistej inflácie v SR oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene. Výška platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru môže byť prenajímateľom jednostranne upravená vzhľadom na aktuálnu výšku cien jednotlivých služieb platenú dodávateľom týchto služieb.
- 3.6 V prípade, že nájomca je s platením nájomného alebo služieb spojených s užívaním nebytového priestoru podľa tohto článku Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 4.2 Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých hygienických noriem a predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnych predpisov a predpisov ochrany životného prostredia. Za zabezpečenie úloh na danom úseku nájomca zodpovedá v plnom rozsahu. Nájomca zabezpečí vykonávanie kontroly dodržiavania požiarnych a bezpečnostných predpisov.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje strpieť krátkodobé výpadky (do 48 hodín od ohlásenia) elektrickej energie, plynu a vody, ktoré nezapríčinil prenajímateľ úmyselne, resp. svojou hrubou nebalosťou a snaží sa o ich rýchle odstránenie a nebude si na základe uvedených skutočností uplatňovať voči prenajímateľovi akékoľvek právne nároky.
- 4.4 Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu umiestnené v nebytovom priestore, ktoré si je nájomca povinný dať poistiť.
- 4.5 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na výkon svojej podnikateľskej činnosti a účel nájmu podľa bodu 1.4 Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.6 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prípadných vzniknutých škôd na predmete nájmu. Nesplnením tejto povinnosti nesie nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný znášať bežné opravy vzťahujúce sa k predmetu nájmu v plnej výške na vlastné náklady. Súčasne je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré porušením tejto Zmluvy na predmete nájmu spôsobil on, jeho podnájomcovia, zákazníci alebo tretie osoby, ktorých vstup do predmetu nájmu nájomca umožnil.
- 4.8 Nájomca si zabezpečí údržbu a revízie vybraných technických zariadení na vlastné náklady. Náklady na opravu týchto zariadení znáša prenajímateľ, ak potrebu vykonať

príslušnú opravu nespôsobil nájomca porušením povinností, ktoré pre neho vyplývajú z tejto Zmluvy a všeobecne záväzných predpisov právneho poriadku SR.

- 4.9 Nájomca je povinný za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu na žiadosť prenajímateľa za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
- 4.10 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
- 4.11 V prípade, ak pre poruchu, ktorú prenajímateľ nezapríčinil úmyselne treba na nevyhnutnú dobu opravy obmedziť užívanie nebytového priestoru, príp. vystaňovať časť, alebo celý nebytový priestor, nájomca sa zaväzuje vyprázdniť nebytový priestor, resp. jeho časť bez akéhokoľvek nároku na náhradu nákladov. Nájomca vyprázdni nebytový priestor v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opravy.
- 4.12 Pri vystaňovaní z poškodeného nebytového priestoru, príp. jeho časti podľa predchádzajúceho bodu, nebude nájomca za vystaňovaný nebytový priestor, príp. jeho časť platiť nájomné, resp. pomernú časť nájomného počas celej doby vystaňovania.
- 4.13 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak by nájomca aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa takéto stavebné úpravy alebo stavebné zásahy vykonal, nemá vo vzťahu k prenajímateľovi nárok na úhradu žiadnych s tým súvisiacich nákladov ani nárok na vyplatenie hodnoty zhodnotenia nebytového priestoru, a to ani v prípade, ak tieto budú nájomcom v predmete nájmu po skončení nájmu ponechané. V danom prípade sa má za to, že uskutočnené stavebné úpravy a stavebné zásahy prenecháva po skončení nájmu nájomca bezodplatne prenajímateľovi.
- 4.14 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa umiestňovať reklamy na fasáde Zdravotného strediska.

Článok V.

Ukončenie nájmu

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:
 - a) *písomnou dohodou zmluvných strán,*
 - b) *výpoveďou niektorej zo zmluvných strán z akéhokoľvek dôvodu, pričom výpovedná lehota je stanovená na tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,*
 - c) *výpoveďou niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení o spôsoboch skončenia nájmu uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je stanovená na jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,*
 - d) *okamžitým odstúpením zo strany prenajímateľa, okrem dôvodov uvedených v iných ustanoveniach tejto Zmluvy, aj v prípade ak:*
 - *nájomca nezaplatí celú výšku nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa článku III. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní od ich splatnosti,*

- nájomca aj napriek upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
- nájomca dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- nájomca poruší ustanovenia článku III bod 3.7 alebo 3.10 o viac ako tridsať (30) dní, alebo článku IV bod 4.2, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10 alebo 4.14,
- bol na majetok nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie, príp. návrh na vykonanie exekúcie.

5.2 Ku dňu skončenia trvania nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a vrátiť ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému opotrebeniu. V prípade, ak ku skončeniu doby nájmu nájomca predmet nájmu nevyprace a/alebo neuvedie predmet nájmu do pôvodného stavu, je oprávnený urobiť tak prenajímateľ na náklady nájomcu, pričom je prenajímateľ oprávnený majetok nájomcu nachádzajúci sa v nebytovom priestore zadržať, odpredať a výťažok z predaja započítať voči dlžobe nájomcu, resp. zlikvidovať, ak je majetok neupotrebitelný. S uvedenými úkonmi prenajímateľa nájomca výslovne súhlasí.

Článok VI.

Ostatné ustanovenia

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu predmetu nájmu dôjde po podpísaní tejto Zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
- 6.2 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaný Preberací protokol podpísaný oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán, ktorý bude tvoriť Prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode obidvoch zmluvných strán výlučne v písomnej forme číslovaného dodatku k tejto Zmluve.
- 7.2 Všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak oznámenú. Zásielka sa bude považovať za doručenie dňom prevzatia zásielky alebo dňom odmietnutia prevziať zásielku. V prípade, ak sa zásielka odoslaná doporučenou poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak oznámenú vráti ako nedoručená, považuje sa zásielka za doručenie na 3. (tretí) deň od jej odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
- 7.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

- 7.5 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú zmluvnú stranu.
- 7.6 Prílohy tvoriace neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy:
- Príloha č. 1: Situačný plán nebytového priestoru
 - Príloha č. 2: Preberací protokol
- 7.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu podpisujú.

V Rovinke, dňa 1.3.2014

Za Prenajímateľa:



Obec Rovinka

JUDr. Milan Bombala, starosta

Za Nájomcu:



Univerzitná nemocnica s poliklinikou
Milosrdní bratia, spol. s r.o.

JUDr. Michal Tinák, konateľ

