

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 229012020

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“)

Prenajíateľ: Mesto Krupina
sídlo: Svätotrojičné nám. 4/4, 963 01 Krupina
v zastúpení: Ing. Radoslav Vazan, primátor mesta
IČO: 00320056
DIČ: 2021152540
bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Krupina
IBAN: SK24 0200 0000 0000 2002 0412

ďalej len „prenajíateľ“

a

Nájomca: Harmónia SCM s.r.o.
sídlo: Malinovského 880/13, 963 01 Krupina
v zastúpení: MUDr. Jozef Strelec – konateľ spoločnosti
Mgr. Mária Strelcová – konateľ spoločnosti
IČO: 47 483 551
registrácia: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel Sro, vložka číslo 26177/S

ďalej len „nájomca“

takto

Čl. I

Všeobecné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom priestoru špecifikovaného v článku II. tejto zmluvy. Nájomca je spoločnosť, ktorá má záujem prevádzkovať v predmete nájmu zariadenie ambulantnej zdravotnej starostlivosti – pohotovostná služba pre dospelých (ďalej len „ambulancia“). Vzhľadom na tieto skutočnosti majú zmluvné strany záujem uzavrieť túto zmluvu.
2. Touto zmluvou prenecháva prenajíateľ nájomcovi do nájmu predmet nájmu a to za podmienok stanovených touto zmluvou.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v budove súpisné číslo 630, popis stavby nemocnica (ďalej len „Nemocnica“), postavenej na pozemku C KN parc. č. 1527/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 3304 m², evidovanej na LV č. 122, k.ú. Krupina, obec Krupina, okres Krupina. Predmetom nájmu je nebytový priestor o výmere 26,10 m², na prízemí budovy, ktorú tvoria tri miestnosti.

2. Nebytový priestor uvedený v ods. 1. tohto článku zmluvy sa na účely tejto zmluvy označuje aj ako „Predmet nájmu“
3. Predmet nájmu pozostáva:
 - **nebytový priestor o výmere 26,10 m², lokalizovaný na prízemí budovy, pozostávajúci z troch miestností.**
4. Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory nachádzajúce sa na prízemí Nemocnice a to vstupná hala so spojovacou chodbou, schodište, čakáreň v spoločných priestoroch, chodby, príslušenstvo (spoločné toalety), (ďalej len „spoločné priestory“). Okrem spoločných priestorov je nájomca oprávnený užívať vstup a vjazd do areálu nemocnice.
5. Spoločné priestory definované v ods. 4 tohto článku bude užívať nájomca spolu s ostatnými nájomcami, resp. užívateľmi nebytových priestorov v Nemocnici. Väčšinovým nájomcom nebytových priestorov je Nemocnica Zvolen a.s., Kuzmányho nábrežie 28, Zvolen, IČO: 45 594 929.
6. Nájomca Nemocnica Zvolen a.s. je subjektom zabezpečujúcim do všetkých nebytových priestorov dodávku energií a médií na základe zmluvných vzťahov uzatvorených vo svojom mene a na vlastný účet. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca Nemocnica Zvolen a.s. povinný nájomcom a užívateľom poskytovať resp. zabezpečovať dodávku:
 - elektrickej energie,
 - vody,
 - tepla,
 - zabezpečiť ostatné služby spojené s nájmom a užívaním nebytových priestorov,podľa osobitnej dohody o poskytovaní služieb (vrátane dodávky médií) a o spôsobe ich rozúčtovania.
7. Nájomca je povinný uzatvoriť osobitnú dohodu o poskytovaní služieb (vrátane dodávky médií) a o spôsobe ich rozúčtovania s dodávateľom energií s Nemocnicou Zvolen a.s. a riadne a včas zaplatiť náklady za dodávku a poskytovanie vyššie uvedených služieb Nemocnici Zvolen a.s. (zálohové platby podľa čl. V. bod 5 tejto zmluvy a rozdiel na základe ročného vyúčtovania).

Článok III. Účel užívania

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu užívať na účely prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia – ambulantnej pohotovostnej služby pre dospelých a na s tým súvisiace služby a činnosti.

Článok IV. Doba nájmu

1. Predmet nájmu prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dobu neurčitú, odo dňa účinnosti tejto zmluvy, nie však skôr ako 01.12.2020 s výpovednou lehotou tri mesiace odo dňa doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok V. Nájomné a služby spojené s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu nájomné v zmysle Uznesenia č. 301/2020 – MsZ vo výške 120,00 Eur ročne za celý predmet nájmu.

2. Výška nájomného je stanovená Mestským zastupiteľstvom v Krupine na základe Uznesenia č. 244/2020 a Uznesenia č. 301/2020-MsZ zo dňa 04.11.2020
3. **Nájomné za rok 2020 je vo výške 10,00 Eur, ktoré nájomca uhradí najneskôr do 7 dní odo dňa podpisu tejto nájomnej zmluvy na účet Mesta Krupina.** Nájomné za rok 2020 sa dojednáva v uvedenej výške bez ohľadu na účinnosť zmluvy.
4. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom jedenkrát ročne na obdobie jednoročného nájmu, splatnej najneskôr do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Nájomné za obdobie roka 2020 uhradí nájomca vo výške 10,00 Eur, na účet Mesta Krupina.
5. Okrem nájomného je nájomca povinný platiť zálohové platby na poskytovanie služby Nemocnici Zvolen a.s., na základe, v rozsahu, v lehote a vo výške podľa osobitnej dohody (dodávka médií a ostatné).
6. V prípade predčasného ukončenia nájmu medzi Mestom Krupina a Nemocnicou Zvolen a.s. si zmluvné strany prehodnotia zmluvné podmienky v rozsahu dodávky médií pre nájomcu.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na bežné užívanie a po vykonaní opráv a úprav predmetu nájmu nájomcom v zmysle tejto zmluvy, bude v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, že voči nemu nemá žiadne výhrady a že v takom stave premet nájmu od prenajímateľa preberá. K vykonaniu opráv a úprav predmetu nájmu je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a úprav predmetu nájmu, nad rámec tohto článku odst. 4, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
4. Vzhľadom na výšku nájomného, nájomca vykonáva drobné opravy a bežnú údržbu premetu nájmu na vlastné náklady, pričom pojem drobné opravy je vysvetlený v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a vo VZN č. 2/2016 zásady hospodárenia s majetkom mesta. Nájomca je povinný sa finančne podieľať na nákladoch na drobné opravy a bežnú údržbu spoločných priestorov vo veľkosti percentuálneho podielu v zmysle platnej osobitnej dohody, uzavretej medzi nájomcom a Nemocnicou Zvolen a.s., vyčíslených Nemocnicou Zvolen a.s., nakoľko Nemocnica Zvolen a.s. ako väčšinový nájomca je povinný zabezpečovať drobné opravy a bežnú údržbu spoločných nebytových priestorov užívaných všetkými nájomcami, resp. užívateľmi nebytových priestorov v budove Nemocnice v Krupine. Spoločnými priestormi sú nebytové priestory uvedené v čl. II ods. 4 tejto zmluvy a v prílohe č. 1 osobitnej dohody uzavretej medzi nájomcom a Nemocnicou Zvolen a.s., pokiaľ táto osobitná dohoda má prílohu č. 1 s uvedeným obsahom. Výšku vyčíslených nákladov je nájomca povinný uhradiť Nemocnici Zvolen a.s. v lehote uvedenej v oznámení o výške nákladov, na základe faktúry vystavenej Nemocnicou Zvolen a.s..
5. Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečovať úlohy v oblasti BOZP podľa zákona NR SR č. 124/82006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, resp. aktuálnych predpisov v rozsahu v akom sa tieto predpisy, resp. povinnosti z týchto predpisov vzťahujú.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie majetku nájomcu vneseného do predmetu nájmu.
7. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú svojou činnosťou v priestoroch predmetu nájmu na majetku prenajímateľa v celom rozsahu.
8. Pri realizácii opráv predmetu nájmu je nájomca povinný vykonať tieto opravy predmetu nájmu tak, aby spĺňali všetky zákonné podmienky, ktoré sú vyžadované na prevádzkovanie ambulancie, ktorá bude v predmete nájmu umiestnená.
9. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v ktorom budú stanovené podmienky podnájmu.
10. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len pre účely uvedené v článku III. tejto zmluvy. Nájomca môže využívať predmet nájmu resp. jeho časť na iné účely len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, pričom ustanovenie odseku 9 tohto článku zmluvy je nedotknuté.
11. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu, je však oprávnený kontrolovať účel užívania predmetu nájmu prípadne iné povinnosti nájomcu. Za týmto účelom má právo vstupu do predmetu nájmu avšak len za prítomnosti štatutárneho zástupcu nájomcu alebo osoby poverenej nájomcom.
12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenie mesta o čistote a poriadku na verejných priestranstvách, spoločných priestoroch a priestoroch bezprostredne patriacich k predmetu nájmu a o likvidácii odpadov.
13. Nájomca má právo primerane označiť predmet nájmu informačnými materiálmi po dohode s väčšinovým nájomcom Nemocnicou Zvolen a.s..

Článok VII.

Zánik a ukončenie zmluvy

1. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane písomne s výpovednou lehotou tri mesiace odo dňa doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Od zmluvy je možné odstúpiť len v prípadoch uvedených v tejto zmluve.
3. Zmluva zaniká aj písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán, a to uplynutím dňa uvedeného v takejto dohode ako deň skončenia nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 písmena a) až písmena i) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v aktuálnom platnom znení.
5. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 písmena a) až písmena c) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Prenajímateľ sa nezaväzuje na úhradu nákladov opráv a úprav predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, vzhľadom na dojednanú výšku nájomného, okrem prípadu, ak prenajímateľ neumožní prevádzkovanie predmetu nájmu na dohodnutý účel a nájomca z tohto dôvodu odstúpi od tejto nájomnej zmluvy. S týmto dojednaním nájomca výslovne súhlasí bez výhrad.
6. Ak nájomca skončí nájom uzavretý touto zmluvou, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané opravy a úpravy predmetu nájmu ako aj ďalšie úpravy predmetu nájmu s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu najneskôr prvý deň, po skončení doby nájmu, ktorý sa touto zmluvou zaväzujú podpísať obidve zmluvné strany.

8. Nájomca je povinný najneskôr do doby skončenia nájmu vypratať všetky hnutelné veci nachádzajúce sa na predmete nájmu alebo v ňom, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
9. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca nebude prevádzkovať ambulatnú pohotovostnú službu pre dospelých v predmete nájmu v súlade s právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzkovanie tejto činnosti, neuzavrie Osobitnú dohodu s Nemocnicou Zvolen a.s. v lehote do 30 dní od podpísania tejto zmluvy, nebude riadne a včas uhrádzať nájomné a náklady za spotrebu energií a ďalšie plnenia v zmysle uzavretej osobitnej dohody s Nemocnicou Zvolen a.s., pričom nájomca toto porušenie neodstráni ani v dodatočne poskytnutej lehote v trvaní 45 dní uvedenej vo výzve od doručenia tejto písomnej výzvy prenájomateľa nájomcovi.
10. Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká momentom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
11. Zmluvné strany dojednávajú zmluvnú pokutu vo výške 5,00 Eur za každý deň omeškania s odovzdaním a vypratáním predmetu nájmu nájomcom a podpísaní odovzdávajúceho protokolu pri skončení nájmu, ktorú je nájomca povinný zaplatiť v lehote 15 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenájomateľ a 2 nájomca.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47 a ods. 1. Občianskeho zákonníka v platnom znení, t.j. dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenájomateľa.
3. Túto zmluvu je možné meniť, alebo zrušiť len písomne.
4. Zmluvné strany a ich zástupcovia prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, rovnako tak nekonal žiaden zo zástupcov zmluvných strán, zmluvu si zmluvné strany a ich zástupcovia riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a jednotlivým pojmom, vysvetlili si význam jednotlivých pojmov a ustanovení zmluvy, porozumeli im a na znak súhlasu s touto zmluvou ju podpisujú.
5. V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť nájomcovi na adresu sídla zapísanú v príslušnom registri a u prenájomateľa na adresu uvedenú v tejto zmluve. Zmena miesta doručovania môže byť vykonaná len písomným oznámením doručeným druhej zmluvnej strane, inak platí, že zmena adresy nenastala.
6. Všetky ustanovenia tejto zmluvy sú v súlade so schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Krupina č. 244/2020 a 301/2020, ktorým mestské zastupiteľstvo výslovne súhlasilo s prenájmom predmetu nájmu nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve.

V Krupine dňa 30.11.2020
Za prenájomateľa:

Ing. Radoslav Vazan
primátor mesta

V Krupine dňa 30.11.2020
Za nájomcu:

MUDr. Jozef Strelec
konateľ spoločnosti