

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 228602017

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: NeuroMed JS s.r.o.
sídlo: Horská 576/4, 962 31 Sliač
v zastúpení: MUDr. Jeanetta Stejskalová – konateľ spoločnosti
IČO: 36648621
registrácia: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel Sro, vložka číslo 11599/S

ďalej len „nájomca“

takto

Čl. I Všeobecné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom priestoru špecifikovaného v článku 2 tejto zmluvy. Nájomca je spoločnosť, ktorá má záujem prevádzkovať v predmete nájmu zariadenie ambulantnej zdravotnej starostlivosti – neurologická ambulancia pre občanov mesta Krupina (ďalej len „ambulancia“) a za týmto účelom vykonať úpravy v predmete nájmu v hodnote 9 433,00 Eur a v rozsahu uvedenom v tejto zmluve, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam pre jeho riadne užívanie za daným účelom. 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 85,06 m², lokalizovaný v časti novej budovy na prízemí, v priestore bývalej ambulancie internej JIS.
2. Nebytový priestor uvedený v ods. 1. tohto článku zmluvy sa na účely tejto zmluvy označuje aj ako „**Predmet nájmu**“
 3. Predmet nájmu pozostáva:
 - a) nebytový priestor o výmere 61,97 m², lokalizovaný v časti novej budovy na prízemí, v priestore bývalej ambulancie internej JIS,
 - b) nebytový priestor o výmere 16,79 m², skladová miestnosť pri bývalej ambulancii internej JIS,
 - c) prislúchajúce sociálne zariadenie o výmere 6,30 m².
 4. Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory nachádzajúce sa na prízemí Nemocnice a to vstupná hala, vrátnica, spojovacia chodba so vstupnou halou, spoločné toalety na prízemí, prepojovacia chodba s novou časťou budovy, (ďalej len „**spoločné priestory**“). Okrem spoločných priestorov je nájomca oprávnený užívať vstup a vjazd do areálu nemocnice. Spoločné priestory sú graficky vyznačené v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
 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..
 8. Opravami a úpravami predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa rozumejú najmä opravy a úpravy podláh, stropov, stien vrátane rozvodov predmetu nájmu, a výmeny pôvodných okien za PVC okná na základe vopred predloženého a prenajímateľom odsúhlaseného zoznamu týchto opráv a úprav.

Článok III. Účel užívania

Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu užívať na účely prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia – Neurologickej ambulancie a na s tým súvisiace služby a činnosti, ako aj iné činnosti v rámci predmetov podnikania nájomcu, ktoré má nájomca zapísané v obchodnom registri.

Článok IV. Doba nájmu

1. Predmet nájmu prenajíateľ prenajíma nájomcovi na dobu určitú, a to na 20 rokov (slovom dvadsať rokov) odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok V. Nájomné a služby spojené s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu nájomné v zmysle Uznesenia č. 267/2017 – MsZ **vo výške 120,00 Eur ročne za celý predmet nájmu, po dobu 7 rokov.**
2. Výška nájomného je stanovená Mestským zastupiteľstvom v Krupine na základe Uznesenia č. 266/2017 a Uznesenia č. 267/2017-MsZ zo dňa 10.11.2017, na dobu 7 rokov. Nájomné za rok 2018 sa dojednáva v uvedenej výške bez ohľadu na účinnosť zmluvy.
3. Dojednaná výška nájomného je stanovená po dohode zmluvných strán vzhľadom na investície nájomcu s následným zhodnotením nebytových priestorov na dobu 7 rokov. Po uplynutí 7 –mich rokov odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy bude výška nájomného predmetom schvaľovania zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Krupine. Stanovená výška nájomného bude predmetom dodatku k nájomnej zmluve.
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 2017 uhradí nájomca vo výške 10,00 Eur, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom splatnej najneskôr do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
5. Spolu s nájomným 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. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť spotrebu energií, ktorá vznikne stavebnými prácami. Spotreba energií bude vypočítaná na základe výkonov spotrebičov a rozsahu stavebných prác, ktoré budú bezprostredne súvisieť zo stavebnými prácami predmetu nájmu. Nakoľko elektrická energia a spotreba vody nebudú merané, budú vypočítané na základe výkonov elektrických zariadení a počtu motohodín a spotreba vody bude vypočítaná v zmysle vyhlášky 397/2003. Faktúru za úhradu spotreby energií vystaví vlastník nebytových priestorov. Súčasťou faktúry bude protokolárny výpočet spotreby energií obojstranne odsúhlasený prenajímateľom a nájomcom. Jednotková cena jednotlivých komodít bude stanovená na základe cien vystavených faktúr väčšinovému nájomcovi Nemocnica Zvolen a.s..
7. Nájomca sa zaväzuje platiť spotrebu energií v predmete nájmu na základe meračov energií a pitnej vody, ktoré dá nájomca nainštalovať na vlastné náklady.
8. 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 podľa odseku 3 tohto článku, pričom v ostatných bodoch je táto zmluva nemenná.

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. Prenajímateľ nemá výhrady k vykonaniu opráv a úprav predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu ďalších opráv a úprav predmetu nájmu nad rámec opráv a úprav predmetu nájmu uvedených v článku II. ods. 8 tejto zmluvy, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. 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..
4. 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.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie majetku nájomcu vneseného do predmetu nájmu.
6. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú svojou činnosťou v priestoroch predmetu nájmu na majetku prenajímateľovi v celom rozsahu.
7. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy súčasne dáva nájomcovi súhlas potrebný pre stavebné, či iné obdobné konania vedené príslušnými, najmä stavebnými úradmi za účelom realizácie opráv a úprav predmetu nájmu podľa čl. 2 ods. 8 tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ touto zmluvou súčasne nájomcovi udeľuje výslovný súhlas s vykonaním opráv a úprav predmetu nájmu, vždy v rozsahu podľa prenajímateľom vopred schváleného krycieho listu rozpočtu. Na vykonanie iných opráv okrem opráv a úprav predmetu nájmu uvedených v článku II. ods. 8 tejto zmluvy, je potrebný ďalší predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
9. 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.
10. 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.

11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Nájomca má právo primerane označiť predmet nájmu informačnými materiálmi po dohode s väčšinovým nájomcom Nemocnicou Zvolen a.s..

Článok VII. Zánik zmluvy

1. Zmluva zaniká uplynutím doby nájmu, na ktorú bola uzatvorená.
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 nájmovej zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli na trojmesačnej výpovednej dobe, pre výpovede podľa bodu 4 a 5, tohto článku zmluvy, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Ak nájomca skončí, 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.
8. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu najneskôr prvý deň, po skončení doby nájmu.
9. Nájomca je povinný najneskôr do doby skončenia nájmu vypratať všetky hnutel'né veci nachádzajúce sa na predmete nájmu alebo v ňom, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
10. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca nebude prevádzkovať neurologickú ambulanciu v predmete nájmu a 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 nenapraví ani v dodatočne poskytnutej lehote v trvaní 45 dní uvedenej vo výzve od doručenia tejto písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi.
11. Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká momentom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ 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 prenajímateľa.
3. Túto zmluvu je možné meniť, alebo zrušovať 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 nekonali žiadni zástupcovia 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 alebo na adresu prenajatého nebytového priestoru – predmet nájmu a u prenajímateľa 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. 266/2017 a 267/2017, ktorým mestské zastupiteľstvo výslovne súhlasilo s prenájomom predmetu nájmu nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve.

V Krupine dňa 13.2.2018

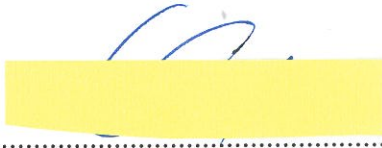
Za prenajímateľa:



.....
Ing. Radoslav Vazan
primátor mesta

V Krupine dňa 13.2.2018

Za nájomcu:


.....
MUDr. Jeanetta Stejskalová
konateľ spoločnosti