

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 178722021

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: Mesto Krupina
 sídlo: Svätotrojičné námestie 4/4, 963 01 Krupina
 zastúpené: Ing. Radoslavom Vazanom, primátorom mesta
 IČO: 00 320 056
 DIČ: 2021152540
 bankové spojenie: VÚB a.s. Zvolen, expositúra Krupina
 číslo účtu: SK24 0200 0000 0000 2002 0412
(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca: Nemocenská BB s. r. o.
 sídlo: Kukučínova 20, 974 01 Banská Bystrica
 zastúpená: MUDr. Marcela Slobodníková, konateľ spoločnosti
 IČO: 36661511
 DIČ: 2022227053
 bankové spojenie: Tatrabanka
 bankové spojenie: SK69 1100 0000 0029 2482 6100
 zapísaný v OR vedenom Okresným súdom Banská Bystrica odd. Sro. vl. č. 11942/S
(ďalej len "nájomca")

na ktorej sa zmluvné strany dohodli za nasledovných podmienok:

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor v budove so s. č. 629 postavenej na parcele registra C č. 1516/1, k. ú. Krupina. Využitelná nájomná plocha zaberá 150 m².
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi súčasne s predmetom nájmu do užívania hnutelný majetok špecifikovaný v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorý je evidovaný v operatívnej evidencii MsÚ.

Článok II.
Účel nájmu

1. Prenajímateľ vyššie uvedený nehnuteľný a hnutelný majetok prenecháva do nájmu a nájomca ho do nájmu preberá za účelom prevádzkovania biochemického laboratória.
2. Pre iný ako uvedený účel pri využití predmetu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.

Článok III.
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na dobu nájmu 5 rokov, t.j. od 1.10.2021 do 30.9.2026.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe preberacieho protokolu. Za odovzdanie majetku bude zo strany prenajímateľa zodpovedný zamestnanec oddelenia správy majetku mesta a za prebratie zo strany nájomcu bude zodpovedať Mgr. Iveta Čerbová, analytik laboratória. Z dôvodu, že nájomca užíval predmet nájmu nepretržite predchádzajúcich 10 rokov mal k dispozícii revíziu správy k nehnuteľnosti od prenajímateľa a od roku 2011 tieto revízie zaobstaráva na základe vzájomnej dohody nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu za účelom činnosti prevádzkovateľa. Prenajímateľ prekladá nájomcovi k nahliadnutiu platnú poisťovnú zmluvu, ktorou je poistený majetok tvoriaci predmet nájmu.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca podstatne porušuje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, ak ho prenajímateľ na porušenie povinností písomne upozornil, poskytol mu na ich plnenie dostatočnú lehotu nie kratšiu ako 30 dní a nájomca svoje povinnosti nesplnil alebo ich naďalej porušuje aj po uplynutí tejto lehoty. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä:
 - nájomca nedodržiava účel nájmu dohodnutý touto zmluvou,
 - nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 30 dní,
 - nájomca užíva predmet nájmu tak, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo hrozí značná škoda na prenajatom majetku,
 - nájomca poskytne predmet nájmu tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca premiestni hnuťelný majetok, ktorý mu bol prenajímateľom odovzdaný za iným účelom, ako je oprava, servis hnuťelného majetku, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca neuhradí faktúry za odber energií.
4. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy okamžite, pokiaľ stratí oprávnenie na poskytovanie zdravotnej starostlivosti v odbore klinická biochémia alebo laboratórna medicína.
5. Táto zmluva môže zaniknúť aj písomnou dohodou zmluvných strán.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný najneskôr v deň skončenia nájmu, resp. ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, v nasledujúci pracovný deň, vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
7. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutého termínu v prípade, že nebytový priestor prenajímateľ potrebuje pre seba. Prenajímateľ môže v tomto prípade vypovedať NZ v 3-mesačnej výpovednej lehote.

Článok IV.

Výška nájomného a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za nebytový priestor a hnuťelný majetok, ktorý je predmetom nájmu vo výške 4.368,20,- Eur ročne, za celý predmet nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na užívaní hnuťelného majetku špecifikovaného v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
3. Dohodnuté nájomné nezahŕňa úhrady za dodávku energií, vodného a stočného, odvoz a likvidáciu odpadu vyprodukovaného nájomcom pri užívaní nehnuteľnosti, dezinfekciu, deratizáciu a všetky ostatné služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu. Uvedené služby je nájomca povinný si zabezpečiť na vlastné náklady s výnimkou vodného a stočného a dodávky elektrickej energie, ktoré bude hradíť prenajímateľovi formou zálohových faktúr.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné každý príslušný kalendárny mesiac, na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom do 14 dní od doručenia faktúry. Nájomca nájomné uhradí formou bezhotovostného prevodu v prospech prenajímateľa na číslo účtu prenajímateľa. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním na účet prenajímateľa.
5. Faktúra vystavená prenajímateľom zahŕňa mesačný nájom za nebytový priestor vo výške 364,02 Eur a zálohovú platbu za dodávku elektrickej energie, vodné a stočné. Po doručení vyúčtovania zo strany dodávateľov jednotlivých energií bude zo strany prenajímateľa prefakturované vyúčtovanie nájomcovi.
6. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania počítaný z omeškanej sumy nájomného.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na riadne užívanie a spĺňa všetky podmienky vzťahujúce sa na dohodnutý účel nájmu, ktoré vyplývajú z príslušných právnych predpisov. Nájomca prehlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil fyzicky, že predmet nájmu je spôsobilý na riadne užívanie a spĺňa všetky podmienky vzťahujúce sa na dohodnutý účel nájmu, ktoré vyplývajú z príslušných právnych predpisov.
2. Nájomca bude predmet nájmu užívať riadne, chrániť ho pred poškodením, stratou alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami a tretími osobami, ktorí sa budú v predmete nájmu nachádzať.
3. Prenajímateľ je oprávnený v dohodnutom termíne vstupovať do objektov predmetu nájmu za účelom ich kontroly ako aj kontroly užívania predmetu nájmu nájomcom. Nájomca je povinný umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa v sprievode zamestnanca nájomcu vykonávať kontrolu technického stavu predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečovať úlohy v oblasti BOZP podľa Zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
5. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch na účely predchádzania vzniku požiarov a ich účinnému zdolávaniu zabezpečovať v rámci ochrany pred požiarom povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a ostatných súvisiacich právnych predpisov, v opačnom prípade zodpovedá za náhradu škody prenajímateľovi v celom rozsahu.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu poistiť.
7. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť vykonávanie bežnej údržby a opráv predmetu nájmu v zmysle občianskeho zákonníka a platných právnych predpisov. Nájomca je povinný zabezpečiť a v tomto stave udržiavať počas celej doby nájomného vzťahu zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory ...) v súlade s VZN č. 2/2016 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta, článok 10 ods. 2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať maľovanie, resp. nátery vnútorných priestorov predmetu nájmu na vlastné náklady. Nájomca je povinný odstrániť závady, ktoré spôsobil poškodením predmetu nájmu, resp. ak to nie je možné, nahradiť vzniknutú škodu, ktorej výška sa určí dohodou zmluvných strán

alebo posudkom súdneho znalca. Potrebu opráv väčšieho rozsahu nad 500,- € jednorazovo, resp. nad 2 000,- € ročne, mimo rámca bežných a drobných opráv je nájomca povinný bez zbytočného odkladu po ich zistení nahlásiť prenajímateľovi.

8. Nájomca je oprávnený predmet nájmu na svoje náklady v nevyhnutnom rozsahu upraviť tak, aby mohol byť optimálne využívaný pre dohodnutý účel nájmu. Najmä je nájomca oprávnený na svoje náklady zriadiť vlastnú sieť telefónnych liniek, počítačovú sieť a bezpečnostné zariadenia, inštalovať zdravotnú a inú potrebnú technológiu. O každej stavebnej zmene, ktorá podľa zákona č. 50/1976 Zb. vyžaduje povolenie príslušného stavebného úradu, je nájomca povinný písomne informovať prenajímateľa vopred ešte pred jej uskutočnením. Na uskutočnenie stavebných zmien, ktorými by sa zmenil účel alebo charakter zvereného majetku, je povinný vopred vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa, ku ktorej žiadosti predloží aj príslušnú projektovú dokumentáciu. Zmeny nebudú mať vplyv na finančné nároky voči prenajímateľovi, a to ani po ukončení nájmu, resp. zrušení alebo zániku zmluvy. Ak nájomca vykoná takéto zmeny bez súhlasu prenajímateľa, po skončení nájmu je povinný uviesť predmet zmluvy na vlastné náklady do pôvodného stavu, ibaže sa účastníci dohodnú inak.
9. Nájomca má povinnosť počas celej doby trvania nájmu hnutelnú vec, ktorá sa stane neupotrebitelnou, nefunkčnou alebo zbytočnou, vrátiť bezodkladne prenajímateľovi. O vrátení sa spíše odovzdávajúci protokol. Za okamih vrátenia veci sa považuje deň, ktorý je uvedený v odovzdávacom protokole. Na písomné vyžiadanie prenajímateľa je nájomca povinný poskytnúť súčinnosť pri spisovaní dubiózneho majetku prenajímateľa. Prenajímateľ nie je povinný udržiavať a opravovať hnutelný majetok tvoriaci predmet nájmu.
10. Prenajímateľ nie je oprávnený predmet nájmu, ktorý nájomca riadne užíva na zmluvne dohodnutý účel, scudzit', zaťažit', previesť do správy, vložiť do obchodnej alebo inej spoločnosti, dať do výpožičky, bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
11. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu, alebo jeho časť prenechať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám alebo tento premiestniť alebo zameniť.
12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu a prístupového chodníka v takom stave, aby nehrozila, resp. aby nevznikla ujma na zdraví, alebo škoda osobám a v plnom rozsahu preberá na seba zodpovednosť za nesplnenie tohto záväzku. Osobitnú pozornosť je nájomca povinný venovať predmetu nájmu a príľahlému okoliu, najmä v jesennom a zimnom období. V jesennom období je povinný odpratávať padajúce lístie z prístupového chodníka a zo schodišťa vedúceho k bytu nad predmetom nájmu, aby sa zabránilo upchávaniu kanalizácie a zabezpečila sa ochrana majetku prenajímateľa. V zimnom období je nájomca povinný zabezpečiť odpratávanie snehu, vrátane vhodného posypu.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje k ošetrovaniu verejnej zelene ako aj k likvidácii biologického odpadu pochádzajúceho zo starostlivosti o zeleň. Pod starostlivosťou o zeleň sa rozumie kosenie trávy a strihania kríkov vrátane čistenie odkvapových žľabov na budove laboratória.
14. V prípade vzniku škody tretím osobám z dôvodu nedostatočnej starostlivosti nájomcu o predmet nájmu a zaväzuje sa znášať náhradu takto vzniknutých škôd v plnom rozsahu.
15. Prenajímateľ je oprávnený písomne požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s touto nájomnou zmluvou. Nájomca sa zaväzuje umožniť „vlastníkovi a prenajímateľovi

nehnutelnosti“ vstup do užívaných priestorov, ak o to písomne požiada v primeranej lehote, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VI. Ostatné dojednania

Ak je, prípadne bude, niektoré z ustanovení zmluvy neplatné a/alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú v platnosti a účinnosti. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné a/alebo neúčinné ustanovenie novým platným a/alebo účinným ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného a/alebo neúčinného. Do doby uzavretia dohody platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.

Článok VII. Spoločné a záverečné ustanovenia

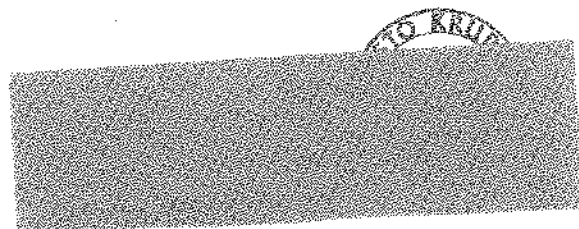
1. Ustanovenia tejto zmluvy, vrátane jej príloh je možné meniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán, na základe číslovaných dodatkov.
2. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán dostane dva rovnopisy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zo strany oboch účastníkov a účinnosť dňom zverejnenia v zmysle zákona 546/2010 Z. z.
4. Obe zmluvné strany vyhlasujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, k jej uzatvoreniu nepristupujú pod nátlakom ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju bez výhrad podpisujú.
5. Táto zmluva bola schválená Uznesením č. 198/2021–MsZ zo dňa 15.6.2021 a Uznesením č. 274/2021–MsZ zo dňa 29.9.2021.

V Krupine dňa 1.10.2021

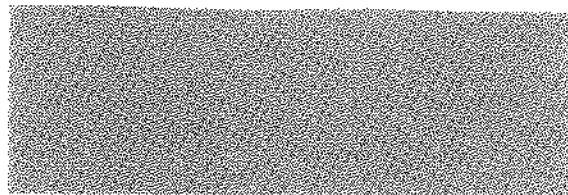
B. Bystrica 1.10.2021
Za Zvolene, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:



Ing. Radoslav Vazan
primátor mesta



MUDr. Marcela Slobodníková
konateľ spoločnosti

Nemocenská BB s.r.o.
Kukučínova 20
Banská Bystrica
IČO: 36 561 511 DIČ: 202227053