

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

d'alej len „zmluva“

medzi zmluvnými stranami (d'alej len „zmluvné strany“):

1. Prenajímateľ: Mesto Krupina
Sídlo: Svätotrojičné námestie 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

d'alej len „prenajímateľ“

a

2. Nájomca: OFTAL s.r.o.
sídlo: Stavebná 6, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 36 626 406
registrácia: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel Sro, vložka číslo 9242/S
konajúca: Ing. Stanislav Ondrejka, konateľ spoločnosti

d'alej len „nájomca“

takto:

Článok 1

Všeobecné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru špecifikovaného v článku 2 tejto zmluvy. Nájomca je obchodnou spoločnosťou, ktorá má záujem prevádzkovať v Predmete nájmu zariadenie ambulantnej zdravotnej starostlivosti – oftalmologickú ambulanciu pre občanov mesta Krupina (d'alej len „Ambulancia“) a za týmto účelom vykonať Úpravy Predmetu nájmu v hodnote 22.660,00 EUR a v rozsahu uvedenom v tejto zmluve, čím v končenom dôsledku prispeje k dostupnosti zdravotníckych služieb pre občanov mesta Krupina. Vzhľadom na tieto skutočnosti majú zmluvné strany záujem uzavrieť túto zmluvu.
2. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi do nájmu predmet nájmu a to za podmienok stanovených touto zmluvou.

Článok 2

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v budove súpis. č. 630, popis stavby nemocnica (d'alej len „Nemocnica“), postavenej na pozemku C KN parc. č. 1527/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 3304 m², evidovanej na LV č. 122, k.ú. Krupina, obec Krupina,

- okres Krupina. Predmetom nájmu je nebytový priestor o výmere 71,60 m², lokalizovaný v priestore starej budovy na prízemí, do ktorého je prístup z prepojovacej chodby s novou časťou budovy.
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) z miestnosti č. 1 pozostávajúcej z priestoru, ku ktorému prináleží toaleta a sprcha,
 - b) z miestnosti č. 2 pozostávajúcej z priestoru, ku ktorému prináleží sklad a sociálna miestnosť,
 - c) z miestnosti č. 3 so samostatným vstupom z prepojovacej chodby (čakáreň).
 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. Predmet nájmu, 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 o celkovej výmere 3056,65 m² 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 novým 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 a rozvodov Predmetu nájmu (ďalej aj „**Opravy a úpravy Predmetu nájmu**“), na základe vopred predloženého a prenajímateľom odsúhlaseného zoznamu týchto Opráv a úprav.

Článok 3

Účel užívania

Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu užívať na účely prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia – oftalmologickej 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 4

Doba nájmu

1. Predmet nájmu prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dobu určitú, a to na 20 rokov (slovom dvadsať rokov) odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. V prípade ak počas doby nájmu, nedôjde k platnému predčasnému ukončeniu tejto zmluvy a nájomca alebo prenajímateľ oznámením upovedomí druhú zmluvnú stranu najmenej 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu uvedenej v ods. 1 tohto článku zmluvy, že po uplynutí doby nájmu má záujem pokračovať v nájme, na základe dohody strán sa po uplynutí doby nájmu automaticky predlžuje nájom Predmetu nájmu na dobu ďalších 20 rokov; v prípade nedoručenia takého oznámenia Prenajímateľa alebo Nájomcu nájom zaniká uplynutím doby nájmu. Po predĺžení doby nájmu podľa predchádzajúcej vety, bude výška nájomného bezodkladne s účinnosťou od prvého dňa predĺženia nájmu stanovená znaleckým posudkom vyhotoveným za účelom objektivizácie nájomného za Predmet nájmu znalcom z príslušného odboru, a to na základe objednávky ktorejkoľvek zo zmluvných strán tejto zmluvy.

Článok 5

Nájomné a služby spojené s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške 120,00 EUR ročne za celý Predmet nájmu, 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 50,00 EUR, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom splatnej najneskôr do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
2. Výška nájomného je stanovená na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva Mesta Krupina č. 158/2017-Msz zo dňa 28.06.2017, a táto je platná a nemenná počas celej doby nájmu podľa tejto zmluvy.
3. Spolu s nájomným je nájomca povinný platiť zálohové platby na poskytované služby Nemocnici Zvolen a.s. na základe, v rozsahu, v lehote a vo výške podľa osobitnej dohody (dodávka médií a ostatné).
4. 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 zmluvy, pričom v ostatných bodoch je táto zmluva nemenná.

Článok 6

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 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 takomto stave Predmet 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 2 ods. 8 tejto zmluvy, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca vykonáva drobné opravy a bežnú údržbu Predmetu 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. 2 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. 124/2006 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 na neho vzťahujú. Nájomca je povinný v Predmete nájmu na účely predchádzania vzniku požiarov a ich účinnému zdolávaniu zabezpečovať v rámci ochrany pred požiarmi povinnosti vyplývajúce so zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ostatných súvisiacich právnych predpisov a aktuálnych predpisov, v rozsahu v akom sa na neho 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 prenajímateľa 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 2 ods. 8 tejto zmluvy, je potrebný ďalší predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
9. Pri realizácii opráv Predmetu nájmu (okrem Opráv a úprav) je nájomca povinný vykonať tieto opravy Predmetu nájmu tak, aby tieto spĺňali všetky zákonné podmienky, ktoré sú vyžadované na prevádzkovanie ambulancie, ktorá bude v Predmete nájmu umiestnená.
10. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to za splnenia nasledovných podmienok:
 - a) nájomca oznámi prenajímateľovi subjekt (podnájomníka);
 - b) prenechaním Predmetu nájmu, alebo jeho časti do podnájmu, bude za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti, pričom nedôjde k prerušeniu prevádzkovania očnej ambulancie;

- c) príjem z podnájmu vo výške prevyšujúcej nájomné podľa tejto zmluvy, bude príjmom prenajímateľa.
- 11. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len pre účely uvedené v Článku 3 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 na (do) Predmet(u) 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, ako aj Nemocnicu reklamnými a informačnými materiálmi.

Článok 7

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 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 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.
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 sa nájom 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 (okrem Opráv a úprav Predmetu nájmu) s písomným súhlasom prenajímateľa.
8. O odovzdaní Predmetu nájmu sa spíše, v prvý pracovný deň nasledujúci po skončení nájmu, v dohodnutom čase a na mieste kde sa Predmet nájmu nachádza, zápisnica o odovzdaní, ktorú podpíšu obidve zmluvné strany. V zápisnici sa uvedie stav Predmetu nájmu, jeho vady pri odovzdaní a veci, ktoré sa v predmete nájmu, či na ňom nachádzajú, ako aj iné dôležité skutočnosti.
9. 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.
10. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca nebude prevádzkovať Oftalmologickú ambulanciu v predmete nájmu počas šiestich po sebe nasledujúcich mesiacoch, na dohodnutý účel, s výnimkou obdobia roku 2017 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 od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi.

11. Nájomca má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak mu prenajímateľ akýmkoľvek spôsobom znemožní prevádzkovanie Ambulancie v predmete nájmu, pričom v takomto prípade má nájomca dňom účinnosti odstúpenia od zmluvy voči prenajímateľovi nárok na vrátenie nákladov na Opravy a úpravy Predmetu nájmu vo výške podľa bodu 5 tohto článku zmluvy. Nárok na vrátenie nákladov na Opravy a úpravy predmetu nájmu podľa bodu 5 a 11 tohto článku zmluvy má nájomca len v prípade, ak nájomca od tejto zmluvy platne odstúpi v lehote do 5 rokov odo dňa jej účinnosti.
12. Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká momentom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

Článok 8

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 §47a 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 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 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, na ktorom je osvedčený podpis štatutárneho zástupcu zmluvnej strany, inak platí, že zmena adresy nenastala. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený konať za právnickú osobu sa o tom nedozvie.
6. V prípade, ak je niektoré ustanovenie zmluvy, alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stane neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsoletné), nemá a ani nebude to mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásady poctivého obchodného styku a dobrých mravov rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto dohoda nebude uzatvorená, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia zmluvy a ak také ustanovenia nie sú, potom sa použijú ustanovenia slovenských právnych

predpisov a inštitútov, ktoré sú upravené slovenským právnym poriadkom, pričom sa použijú také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety.

7. Všetky ustanovenia tejto zmluvy sú v súlade so schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Krupina č. 158/2017 zo dňa 28.06.2017 a uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Krupina č. 159/2017 zo dňa 28.06.2017, ktorým mestské zastupiteľstvo výslovne súhlasilo s prenájomom Predmetu nájmu nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve.

V Krupine dňa 31.10.2017

Za prenajímateľa:

.....
Ing. Radoslav Vazan
primátor mesta Krupina



V Banskej Bystrici dňa 31.10.2017

Nájomca:

.....
Ing. Stanislav Ondrejka
konateľ spoločnosti OFTAL s.r.o.