

N Á J O M N Á Z M L U V A

č. 167552011

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: Mesto Krupina
sídlo: Svätotrojičné námestie 4/4, 963 01 Krupina
IČO: 00 320 056
DIČ: 2021152540
bankové spojenie: VÚB a.s. Zvolen, expositúra Krupina
číslo účtu: 20020412/0200
zastúpené: Ing. Radoslavom Vazanom, primátorom mesta
(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca: Nemocenská BB s. r. o.
sídlo: Kukučínova 20, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 36661511
DIČ: 2022227053
bankové spojenie: Tatrabanka
číslo účtu: 2924826100/1100
zastúpená: MUDr. Marcela Slobodníková
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 do nájmu hnutelný majetok, špecifikovaný v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

Článok II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ vyššie uvedený nehnuteľný a hnutelný majetok prenecháva do nájmu a nájomca ho do nájmu preberá za účelom prevádzkovania 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, od 1.10.2011 do 30.9.2016 s prednostným právom uzatvorenia nájomnej zmluvy na ďalších päť rokov.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe preberacieho protokolu. Za odovzdanie majetku bude zo strany prenajímateľa zodpovedná Ing. Katarína Repková, vedúca oddelenia správy majetku mesta a za prebratie zo strany nájomcu bude zodpovedať Mgr. Iveta Čerbová, analytik laboratória. Prenajímateľ zároveň

odovzdá nájomcovi kópie existujúcich revízných správ týkajúcich sa nehnuteľnosti a fotokópiu platnej poisťnej zmluvy, 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 spoje povinnosti nesplnil alebo ich naďalej porušuje aj po uplynutí tejto lehoty. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä:
 - nájomca nedodržuje účel nájmu dohodnutý touto zmluvou,
 - nájomca neuhradí nájomné v termíne a výške uvedenej v tejto zmluve,
 - nájomca užíva predmet nájmu tak, že prenájomateľovi vzniká škoda, alebo hrozí značná škoda na prenajatom majetku,
 - nájomca poskytne predmet nájmu tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenájomateľa,
 - nájomca premiestni predmet nájmu za iným účelom, ako je oprava, servis hnutel'ného majetku tvoriaceho predmet nájmu, bez predchádzajúceho súhlasu prenájomateľa,
 - 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 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 prenájomateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok IV.

Výška nájomného a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za nebytový priestor tvoriaci predmet nájmu vo výške 20 €/m²/rok, čo pri nájomnej ploche 150 m² činí 3000,- Eur ročne. Výška nájmu zodpovedá minimálnej sadzbe stanovenej vo VZN č. 4/2010 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Krupina.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za hnutel'ný majetok tvoriaci predmet nájmu vo výške 1020,- Eur/rok, čo predstavuje výšku ročných odpisov. Po prípadnom odpísaní hnutel'ného majetku sa výška nájmu prehodnotí.
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 dodávky tepla, vodného a stočného a dodávky elektrickej energie, ktoré bude hradíť prenájomateľovi formou zálohových faktúr.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné každý príslušný kalendárny mesiac, na základe faktúry vyhotovenej prenájomateľom do 14 dní od doručenia faktúry. Nájomca nájomné uhradí formou bezhotovostného prevodu v prospech prenájomateľa na číslo účtu prenájomateľa. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním na účet prenájomateľa.
5. Faktúra vystavená prenájomateľom zahŕňa okrem nájomného za nebytový priestor vo výške 250,-Eur a nájomného za hnutel'ný majetok vo výške 85,- Eur aj zálohové platby za dodávku tepla, vodné a stočné, dodávku el. energie. Po doručení vyúčtovania

1
A

zo strany dodávateľov jednotlivých energií bude zo strany prenajímateľa prefakturované vyúčtovanie nájomcovi.

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 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 hnuiteľnú vec, ktorá sa stane neupotrebiteľnou, nefunkčnou alebo zbytočnou, vrátiť bezodkladne prenajímateľovi. Vrátenie hnuiteľnej veci má vplyv na dohodnutú výšku nájomného iba v prípade, ak sa jedná o ešte neodpísaný hnuiteľný majetok. 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 hnuiteľný majetok tvoriaci predmet nájmu.
10. Prenajímateľ nie je oprávnený predmet nájmu, ktorý nájomca riadne užíva na zmluvne dohodnutý účel, scudziť, zaťažovať, 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 /vrátane strechy a odkvapov/ aj jeho bezprostredné okolie vrátane chodníkov 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 nájomca bude venovať predmetu nájmu a príslušnému okoliu v zimnom období /nebezpečenstvo padajúceho snehu a ľadu/. Zaväzuje sa na vlastné náklady zabezpečiť odpratávanie snehu a ľadu zo strechy a chodníkov, včítane vhodného posypu. V prípade vzniku škody tretím osobám z dôvodu nedostatočnej starostlivosti Nájomca o predmet nájmu a jeho bezprostredné okolie, preberá Nájomca na seba zodpovednosť za tieto škody a zaväzuje sa znášať náhradu takto vzniknutých škôd v plnom rozsahu.
13. 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 nehnuteľností“ vstup do užívaných priestorov, ak o to písomne požiadajú v primeranej lehote, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
14. Nájomca sa zaväzuje prevziať zamestnancov terajšieho pracoviska, laboratória v Krupine, uzavrieť s nimi pracovný pomer na základe pracovných zmlúv a umožniť im pracovať v priestoroch predmetu nájmu, minimálne za doterajších dohodnutých pracovných podmienok, to neplatí ak zamestnanec odmietne uzavrieť pracovný pomer s nájomcom ako zamestnávateľom.

Článok VI.

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 Mestského zastupiteľstva v Krupine dňa 24.8.2011.

V Krupine dňa 12.9.2011

Prenajímateľ:

Nájomca:


Ing. Radoslav Vazan
primátor mesta


MUDr. Marcela Slobodníková
konateľ spoločnosti

