

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami :

Nájomca:

SAPPADA spol. s r.o.

so sídlom Bystrický rad 81, 960 01 Zvolen

IČO: 36 022 543

DIČ: 2021293593

IČ DPH: SK2021293593

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica v Odd.: Sro, Vl.č.: 4662/S

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

IBAN: SK9002000000003554998857

BIC: SUBASKBX

štatutárny orgán: PharmDr. Eduard Šmilňák, konateľ

Bc. Michal Kmeť, B.S.B.A., konateľ

(ďalej len „Nájomca“ alebo „zmluvná strana“)

a

Podnájomca:

Ústredná vojenská nemocnica SNP Ružomberok-FN

So sídlom: ul. Gen. Miloša Vesela 21, 034 26 Ružomberok

IČO: 31936415

IČ DPH: SK2020590187

Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

Číslo účtu IBAN: SK8481800000007000177393

Štatutárny orgán: Ing. Peter Rendek, riaditeľ

(ďalej len „Podnájomca“ alebo „zmluvná strana“)

Nájomca a Podnájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“.

Článok I. Predmet podnájmu a účel podnájmu

1.1. Ing. Peter Nagy, rod. Nagy, nar. 08.03.1970, trvale bytom 1. mája 2578/24, 960 01 Zvolen a Ing. Andrea Nagyová, rod. Kačániová, nar. 26.01.1974, trvale bytom 1. mája 2578/24, 960 01 Zvolen, sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. Zvolen, a to :

- stavby „Budova pre obchod a služby“ súp. č. 178 postavenej na pozemku CKN parc. č. 1337/1 (ďalej len „**Stavba**“),
- zastavaného pozemku CKN parc. č. 1337/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 225 m²,
- príslušných pozemkov:
 - pozemok CKN parc. č. 1318/49 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 80 m²,
 - pozemok CKN parc. č. 1318/57 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 m²,
 - pozemok CKN parc. č. 1338/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m²,

ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na Okresnom úrade Zvolen, odbor katastrálny pre kat. úz. Zvolen na LV č. 4478 (ďalej len „**Nehnutel'nosti**“).

1.2. Ing. Andrea Nagyová – ABA, s miestom podnikania 1. mája 2578/24, 960 01 Zvolen, IČO: 43 032 257, zapísaná v živnostenskom registri vedenom na Okresnom úrade Zvolen, odbor živnostenského podnikania pod č. živn. registra 670-14391 (ďalej len „**Prenajímateľ**“), disponuje v zmysle ust. §-u 148a ods. 1 Občianskeho zákonníka súhlasom druhého manžela na použitie Nehnutel'ností patriacich do bezpodielového spoluvlastníctva manželov na podnikanie.

1.3. Nájomca má na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 01.01.2016 vrátane Dodatku č. 1 zo dňa 01.05.2016 v užívaní predmet nájmu, a to :

- nebytový priestor č. 1 o výmere 128,19 m² nachádzajúci sa na 1NP Stavby a nebytový priestor č. 2 o výmere 182,94 m² nachádzajúci sa na 2NP Stavby.

1.4. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor č. 2 nachádzajúci sa na 2NP Stavby do užívania tretej osobe, nakoľko disponuje písomným súhlasom Prenajímateľa.

1.5. Pôdorys časti Stavby s vyznačením Predmetu podnájmu tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Príloha č. 1**“), pričom Príloha č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

1.6. Predmetom podnájmu (ďalej len „**Predmet podnájmu**“) sú nebytové priestory nachádzajúce sa na 2NP Stavby, a to konkrétne :

- nebytové priestory označené v Prílohe č. 1 ako miestnosť č. 2.09 a 2.10 o celkovej výmere 47,86 m²,
- sociálne a spoločné priestory prislúchajúce k nebytovým priestorom označené v Prílohe č. 1 ako miestnosť č. 2.01, 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.06, 2.07 a 2.08 o celkovej výmere 43,10 m².

Uvedené nebytové priestory sa nachádzajú na adrese Bystrický rad 81, 960 01 Zvolen.

1.7. Nájomca prenecháva touto Zmluvou Podnájomcovi do podnájmu Predmet podnájmu na užívanie na dobu určitú a na dohodnutý účel podnájmu vymedzený v bode 1.8. tejto Zmluvy.

1.8. Účelom podnájmu podľa tejto Zmluvy je poskytovanie zdravotnej starostlivosti.

1.9. Podnájomca sa zaväzuje využívať Predmet podnájmu výlučne na účel vymedzený v bode 1.8. tejto Zmluvy v rozsahu dohodnutom v tejto Zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet podnájmu.

Článok II. Doba podnájmu

2.1. Podnájomný pomer sa dojednáva na dobu určitú, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 26.04.2027 (ďalej len „**Doba podnájmu**“).

Článok III. Podnájomné

3.1. Zmluvné strany sa dohodli na obojstranne primeranom, pre obidve zmluvné strany nespornom, podnájomnom **v celkovej výške 3600,- Euro** (slovom: „tritisícšesťsto Euro“) **ročne za celý Predmet podnájmu bez DPH** (ďalej len „**Podnájomné**“).

3.3. Podnájomné je splatné mesačne vždy v príslušný kalendárny mesiac, za ktorý sa Podnájomné platí, a to vo výške 1/12-iny z celoročnej sumy Podnájomného špecifikovanej v bode 3.1. tejto Zmluvy, t.j. výška mesačného Podnájomného je v sume 300,- Euro (slovom: „tristo Euro“) bez DPH. Nájomca je oprávnený Podnájomcovi k cene nájmu účtovať aktuálne platnú sadzbu DPH. Podnájomné za príslušný kalendárny mesiac sa Podnájomca zaväzuje uhrádzať Nájomcovi bezhotovostným bankovým prevodom na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to na základe splátkového kalendára vystaveného Nájomcom, pričom zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomné je splatné vždy v 15.ty deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Podnájomné platí.

3.4. Pre účely tejto Zmluvy sa akákoľvek platba považuje za uhradenú v deň, keď bude predmetná platba pripísaná na účet toho, v prospech koho je vykonaná.

3.5. V prípade omeškania sa Podnájomcu s platením Podnájomného, je Nájomca oprávnený požadovať od Podnájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania sa až do zaplatenia.

3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo na zvýšenie Podnájomného o mieru inflácie, ktorá bude priznaná oficiálne Štatistickým úradom SR. V takomto prípade sa výška Podnájomného prepočíta tak, že základná sadzba Podnájomného špecifikovaná v bode 3.1. tejto Zmluvy sa vynásobí príslušnou čiastkou inflácie; uvedená suma sa následne pripočíta k základnej sadzbe Podnájomného špecifikovanej v bode 3.1. tejto Zmluvy.

Článok IV. Služby poskytované s podnájomom

4.1. Nájomca zabezpečí pre Podnájomcu nasledovné služby: dodávku tepla, elektrickej energie, vody a TÚV.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Nájomca je povinný Predmet podnájmu na vlastné náklady udržiavať v riadnom technickom a prevádzkyschopnom stave a zabezpečovať riadne plnenie služieb poskytovaných s podnájomom okrem tých, ktoré si zabezpečuje Podnájomca sám. Nájomca súčasne vyhlasuje, že Predmet podnájmu je spôsobilý na dohovorené užívanie, a to v zmysle všeobecne záväzných platných právnych predpisov.

5.2. Podnájomca je povinný užívať Predmet podnájmu so starostlivosťou riadneho hospodára, a to tak, aby nedochádzalo k akémukoľvek poškodzovaniu Predmetu podnájmu. Po skončení podnájmu je Podnájomca povinný vrátiť Nájomcovi Predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní Predmetu podnájmu Podnájomcom Nájomcovi spíšu zmluvné strany stručný protokol, v ktorom najmä opíšu stav Predmetu podnájmu ku dňu jeho odovzdania Nájomcovi.

5.3. Podnájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu podnájmu a drobné opravy. Drobnými opravami alebo obvyklými udržiavacími prácami sa za účelom tejto Zmluvy považujú opravy alebo práce, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 100,- Euro (slovom: „sto Euro“).

5.4. Podnájomca je povinný oznámiť Nájomcovi bezodkladne od ich zistenia akékoľvek závady vyžadujúce vykonanie opravy nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv a súčasne je Podnájomca povinný poskytnúť Nájomcovi a/alebo Prenajímateľovi nevyhnutnú súčinnosť k vykonaniu opráv. Podnájomca zodpovedá Nájomcovi za prípadné zvýšenie nákladov opravy v prípade, ak si Podnájomca nesplní včas svoju oznamovaciu povinnosť. Nájomca je povinný zabezpečiť odstránenie závady v lehote primeranej závade.

5.5. Podnájomca je oprávnený vykonať podľa vlastného uváženia a potrieb len úpravy interiérov nestavebného charakteru bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. Technické zhodnotenie a stavebné úpravy na Predmete podnájmu alebo v Predmete podnájmu je Podnájomca oprávnený zrealizovať jedine a výlučne len po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu a na vlastné náklady. Odpisy prípadného technického zhodnotenia Predmetu podnájmu realizovaného Podnájomcom na vlastné náklady zaúčtuje Podnájomca vo svojom účtovníctve.

5.6. Podnájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov a ďalších predpisov o bezpečnosti pri práci, o ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku a o požiarnej ochrane. Akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v alebo na Predmete podnájmu a bude spôsobená Podnájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k Podnájomcovi, sa Podnájomca zaväzuje odstrániť a súčasne sa Podnájomca zaväzuje uviesť Predmet podnájmu do pôvodného stavu. V opačnom prípade sa Podnájomca zaväzuje uhradiť Nájomcovi celú vzniknutú škodu.

5.7. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať v plnom rozsahu ustanovenia zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a príslušné bezpečnostné predpisy

a zvyklosti, najmä dôsledné zamykanie vstupných dverí, prípadne zakódovanie bezpečnostných elektronických systémov týkajúcich sa Stavby, v ktorej sa Predmet podnájmu nachádza a podobne.

5.8. Podnájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet podnájmu v súlade s príslušnými všeobecne platnými hygienickými predpismi (upratovanie, dezinfekcia a iné).

5.9. Podnájomca bol oboznámený s predpismi o evakuácii osôb v celej Stavbe (požiarny evakuačný plán) a so spôsobom ohlásenia požiaru (požiarne poplachové smernice).

5.10. Podnájomca je povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi závady, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru alebo ujmu na majetku a zdraví osôb. Do odstránenia týchto závad sa Podnájomca zaväzuje zdržať sa užívania poškodených zariadení, inštalácií a iných poškodených vecí.

5.11. Nájomca sa zaväzuje v dostatočnom predstihu vopred informovať Podnájomcu o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa Stavby, ktoré môžu mať vplyv na užívanie Predmetu podnájmu Podnájomcom.

5.12. Nájomca nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú pri činnosti Podnájomcu v Predmete podnájmu alebo v priamej súvislosti s ňou, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností vyplývajúcich pre Nájomcu z tejto Zmluvy.

5.13. Podnájomca na vlastné náklady poistí svoj majetok vnesený do Predmetu podnájmu proti všetkým bežným rizikám, najmä proti krádeži, poškodeniu a zničeniu vecí vodou z vodovodných zariadení a poškodeniu požiarom.

5.14. Podnájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi a/alebo Nájomcovi vstup do Predmetu podnájmu v dohodnutom termíne za účelom kontroly dodržiavania dohodnutého účelu podnájmu, za účelom ohliadky technického stavu Predmetu podnájmu, prípadne za účelom vykonania potrebných opráv v Predmete podnájmu podľa tejto Zmluvy, avšak len v rozsahu, aby takýmto prístupom Prenajímateľa a/alebo Nájomcu nedošlo k ohrozeniu obchodného tajomstva, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o Podnájomcovi a jeho pacientoch, ako aj ku akémukoľvek ohrozeniu majetku Podnájomcu.

5.15. Nájomca súhlasí s umiestnením označenia Podnájomcu v Predmete podnájmu a pri vchode do Stavby. Náklady spojené s umiestnením označenia Podnájomcu znáša v plnom rozsahu Podnájomca na vlastné náklady. Konkrétne umiestnenie označenia Podnájomcu je Podnájomca oprávnený vykonať po písomnom súhlase Nájomcu tak, aby nedošlo k poškodeniu Stavby, aby boli zohľadnené estetické kritériá, a aby boli zachované možnosti umiestnenia označenia ďalších podnájomcov, Nájomcu, Prenajímateľa a iných osôb.

5.16. Nájomca sa zaväzuje umožniť Podnájomcovi vstup do Predmetu podnájmu 24 hodín denne vrátane dní pracovného pokoja a pracovného voľna.

5.17. Podnájomca nie je oprávnený dať Predmet podnájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a Nájomcu.

5.18. Nájomca vyjadruje súhlas Podnájomcovi na zriadenie káblovej a telefónnej prípojky a internetu.

Článok VI.

Skončenie podnájmu

6.1. Podnájomný vzťah medzi zmluvnými stranami založený touto Zmluvou sa môže skončiť iba jedným z nasledovných spôsobov :

- a) uplynutím času, alebo
- b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán k dohodnutému dňu,
- c) Výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná doba oboch zmluvných strán je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok VII.

Ustanovenia o doručovaní

7.1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť sa považuje za doručenú aj vtedy, ak sa nedoručená zásielka vráti odosielateľovi písomnosti z akéhokoľvek dôvodu, pričom v tomto prípade sa písomnosť považuje za doručenú v tretí deň od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi písomnosti.

7.2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty alebo prostredníctvom kuriéra sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, ibaže odosielaajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu miesta podnikania, resp. sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkolvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená odosielaajúcej zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

8.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami. Účinnosť táto Zmluva nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv ÚV SR.

Táto zmluva sa povinne zverejňuje v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv ÚV SR.

8.2. Vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán bližšie nešpecifikované v tejto Zmluve sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, prípadne príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

8.3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, budú riešené prvotne uzatvorením mimosúdnej dohody.

8.4. Obsah tejto Zmluvy je možné zrušiť a/alebo meniť a/alebo dopĺňať len písomne, a to formou písomného dodatku k Zmluve podpísaného oprávnenými osobami oboch zmluvných strán.

8.5. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnocenných rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva rovnocenné rovnopisy.

8.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, že sa s obsahom tejto Zmluvy dôkladne oboznámili, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu s jej obsahom Zmluvu vlastnoručne podpisujú oprávnenými osobami oboch zmluvných strán, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto Zmluvy v plnom rozsahu zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je:

Príloha č. 1 - Pôdorys časti Stavby s vyznačením Predmetu podnájmu

Vo Zvolene dňa 26.4.2017

Nájomca :

SAPPADA spol. s r.o.

štatutárny orgán: PharmDr. Eduard Šmilňák, konateľ

SAPPADA spol. s r.o.

štatutárny orgán: Bc. Michal Kmeť, B.S.B.A., konateľ

Vo Zvolene, dňa 26.4.2017

Podnájomca :

Ústredná vojenská nemocnica SNP Ružomberok- FN
Štatutárny orgán: Ing. Peter Rendek, riaditeľ