

Zmluva o nájme nebytových priestorov
 (uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
 nebytových priestorov
 v znení neskorších predpisov)

medzi

1/ Špecializovaná nemocnica sv. Svorada Zobor, n.o.
 so sídlom Kláštorská 134, 949 88 Nitra, registrovaná Okresným
 úradom Nitre
 IČO: 379 718 32
 konajúca : Ing. Erika Chudá, riaditeľom
 ďalej len ako **prenajímateľ**

a

2/ INTERVI2E s.r.o.
 so sídlom Bezručova 399, 742 45 Fulnek, ČR
 IČO: 27813592
 zápis v obeh. reg. Krajského soudu v Ostrave spzn. 30425
 DIČ: 27813592
 konajúca Karel Hájek, konateľ _____
 INTERVIŽE s.ř.o., stala pevná prevádzkareň
 so sídlom: Horná Marikova č. 328
 registrovaná: DÚ Trenčín, pobočka Považská Bystrica
 DIČ: 4120058096
 zodp. osoba: Ing. Martin Čup
 ďalej len ako **nájomca**

I.

Úvodné ustanovenia

1.1

Účelom tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov /ďalej len „zmluva“; je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán, za účelom prenechania predmetu nájmu ako je špecifikovaný v či. II tejto zmluvy prenájomcom na odplatné užívanie nájomcovi.

1.2

Táto zmluva je uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme *a podnájme* nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

II.

Predmet nájmu

2.1

Predmetom nájmu sú nebytové priestory výmere 37m²/rok (bližšie špecifikované v či. II bode 2.2 tejto zmluvy) nachádzajúce sa v stavbách s.č. 2998/8, s.č. 2998/6 zapísaných na LV č. 3599

vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom pre obec Nitra, katastrálne územie Dražovce.

2.2

Predmetom nájmu sú nebytové priestory v nasledujúcom členení: priestory, ktorých pôdorys je uvedený v Prílohách č. 1 - 3 tejto zmluvy.

III.

Účel nájmu

3.1

Nájomné právo sa zriaďuje na účely výkonu podnikateľskej činnosti nájomcu v zmysle aktuálneho výpisu z Obchodného registra nájomcu, ktorého fotokópia tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy.

IV.

Doba nájmu

4.1

Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú 5 rokov, po uplynutí tejto doby ~~Tratí~~ prechádza zmluva na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 9 mesiace.

V.

Zánik nájmu

5.1

Nájomnú zmluvu možno ukončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán
- b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán, v tejto súvislosti sa dojednáva 9 mesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- c) výpoveďou jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2/ zákona č. 166/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, v tejto súvislosti sa dojednáva 9 mesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- d) okamžitým odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy v prípade hrubého porušenia podmienok zmluvy zo strany nájomcu (za hrubé porušenie podmienok zmluvy sa považuje každé porušenie povinností uvedených v čl. IX bode 9.2/ tejto zmluvy).

VI. Nájomné

6.1

Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za nebytové priestory špecifikované v či. II bode 2.2 tejto zmluvy vo výške 3,- € **plus DPH (slovom: tri eura 0 centov) za 1 m²** ročne. K sume nájomného bude pripočítaná výška DPH podľa aktuálnych právnych predpisov.

6.2 Súčasťou dohodnutého nájomného nie sú ostatné náklady - poplatky spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov, tak ako sú špecifikované či. VII tejto zmluvy, tieto je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi.

6.3

Nájomné bude uhrádzané nájomcom vopred na základe zálohovej faktúry prenajímateľa a to poukázaním príslušnej sumy na účet číslo 0232706942/0900 vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., v prípade v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

Prvú zálohu poskytne nájomca do 14 dní po odovzdaní nebytových priestorov nájomcovi podľa Protokolu o prevzatí predmetu nájmu prenajímateľovi. Zmenu bankového účtu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu. Ak pre nesplnenie tejto povinnosti nie je možné uhradiť nájomné, nedostáva sa nájomca do omeškania. V prípade, ak v dôsledku porušenia tejto povinnosti nájomca plní v nevedomosti na pôvodný účet, považuje sa toto plnenie za plnenie podľa nájomnej zmluvy.

6.4

V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného, resp. ostatných nákladov, teda služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi popri zákonom úroku z omeškania i zmluvnú pokutu - sankčný poplatok za omeškanie vo výške 0,05 percenta z neuhradenej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, vrátane dňa úhrady.

6.5

Započítanie pohľadávok, akéhokoľvek druhu, voči prenajímateľovi nie je možné.

VII. Ostatné náklady

7.1

Nájomca znáša na svoje náklady prevádzkové náklady, ako sú náklady na spotrebu elektrickej energie. Tieto bude hradiť nájomca prenajímateľovi, ktorý mu bude po dobu nájmu tieto

služby paušálnou úhradou vo výške 8 € /m² plus DPH(slovom oseí eur a 0 centov) ročne. Úhrady vykoná nájomca vopred. Prv zálohu poskytne nájomca do 14 dní po odevzdání nebytovýc] priestorov nájomcovi podľa Protokolu o prevzatí predmetu nájmi prenajímateľovi.

7.2

V prípade omeškania s platením nájomného, záloh za ostatní náklady je prenajímateľ oprávnený okamžite zastaviť poskytovanie všetkých služieb. V takomto prípade neprislúcha nájomcovi žiadny nárok voči prenajímateľovi a nájomca sa týmto vzdáva práva na vydanie predbežného opatrenia voči: prenajímateľovi z akéhokoľvek právneho dôvodu spojeného í touto zmluvou.

7.3.

Nájomné a Ostatné náklady za mesiace November až december 201i budú nájomcom uhradené do 15.11.2016 na základe prenajímateľon vystaveného daňového dokladu.

VIII.

Poisi-.(anie

8.1

Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca, a tiež uhrádzať poistenie, v ktoron sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom, t.z., že uzatvára poistky na úhradu škody spôsobenej požiarom a živelnou pohromou, krádežou, súčastí stavby a z titulu zákonnej zodpovednosti.

8.2

Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok a svoju prevádzku - teda ním prevádzkované televízne automaty pre prípad ich poškodenia, zničenia, straty a odcudzenia v predmete nájmu počas trvania nájmu, ako i zodpovednosť za škodu spôsobenú v alebo na predmete nájmu jeho prevádzkou, v prípade, že sa rozhodne tak neurobiť, je zodpovedný za škodu týmto spôsobenú.

8.3

Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady prijať všetky opatrenia v oblasti ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci ako aj v oblasti životného prostredia a požiarnej ochrany v súlade s platnými právnymi predpismi - najmä je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi kedykoľvek na vyžiadanie revízie a technické správy a akékoľvek iné podklady k ním prevádzkovaným zariadeniam umiestneným do oredmetu náimn.

IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

9.1

Prenajímateľ:

- a) je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory,
- b) má právo kedykoľvek vykonávať kontrolu dodržiavani predpisov na ochranu životného a pracovného prostredia • predmete nájmu, protipožiarnej ochrany a technické vhodnoti zariadení umiestnených do predmetu nájmu ako dodržiavanie využívania predmetu nájmu v súlade s účeloi nájmu, výkon tohoto oprávnenia je nájomca povinn' strpieť,
- c) môže v prípadoch bezprostredného nebezpečenstva ohrozujúceho majetok, zdravie či životy osôb, vstúpiť be: prítomnosti nezúčastnenej osoby do predmetu nájmu aj be: prítomnosti nájomcu,
- d) je povinný zaistiť očistu televíznych automatom dostupnými prostriedkami,
- e) umožniť uskladnenie náhradného televízneho automatu,
- f) odstraňovať jednoduché závady (napr. výmena vadne-poistky atď.).

9.2

Nájomca:

- a) je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu výlučne *m* účely dohodnuté v článku 3. tejto Zmluvy, udržiavať ich \ čistote a v stave primeranom bežnému užívaniu a v takomtc stave ich po skončení nájmu odovzdať prenájomcovi,
- b) je povinný chrániť majetok prenájomcu pred poškodením, zničením alebo stratou, je zodpovedný za škodu, ktorí spôsobí prenájomcovi svojou činnosťou alebo postupom \ rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy,
- c) sa vzdáva akýchkoľvek nárokov voči prenájomcovi, ktoré vzniknú na jeho zariadeniach vnesených do predmetu nájmu počas trvania tejto zmluvy,
- d) nie je oprávnený vykonať žiadne stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu alebo úpravy interiéru predmetu nájmu. *Ak* sa strany tejto zmluvy nedohodnú inak, po skončení nájmu je nájomca povinný odstrániť a uviesť predmet nájmu de pôvodného stavu, všetky investície do rekonštrukcie a technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré sú pevne spojené so stavebnou časťou nebytového domu, zostávajú bezodplatne v prospech prenájomcu a nájomca nemá voči prenájomcovi nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia z dôvodu ním vykonaných investícií do rekonštrukcií a technických zhodnotení predmetu nájmu,
- e) je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhla som v nríHmpfp ná-ímn

zdržujú, drobnými opravami alebo obvyklými udržiavacím: prácami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy alebo práce súvisiace s prevádzkovaním priestorov ako napríklad maľovanie, nátery,

- f) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorej vznik na predmete nájmu hrozí alebo vznikla, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
- g) je povinný užívať predmet nájmu výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi a to najmä zdravotnými, hygienickými, bezpečnostnými a proti požiarnej ochrane: tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postup a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem,
- h) bol oboznámený s projektom požiarnej ochrany, ktorý bol odovzdaný dňom odovzdania do nájmu nebytových priestorov a je aj k nahliadnutiu u prenajímateľa a zodpovedá za plnenie úseku dodržiavania predpisov ochrany pred požiarom v zmysle platných zákonov,
- i) je povinný na vlastné náklady zabezpečiť v predmete nájmu plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany pred požiarom, ochrane majetku a hygienických predpisov, teda nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku, s hygienických predpisov, v zmysle ktorých bude tieto povinnosti zabezpečovať v celom predmete nájmu a v plnej miere za ne zodpovedať,
- j) nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa a nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa umožniť užívanie a prevádzkovanie predmetu nájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní a ani použiť tento ako nepeňažný vklad, ktorým by sa podieľal na založení obchodnej činnosti,
- k) nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné a ostatné náklady,
- l) sa zaväzuje písomne informovať prenajímateľa o všetkých zmenách súvisiacich s registráciou podnikateľskej činnosti, s registráciou za platiteľa DPH alebo jej zrušením a o ďalších zmenách týkajúcich sa nájomcu ako sú sídlo alebo miesto podnikania, zmena organizačno-právnej formy, splynutie, rozdelenie, podanie návrhu na konkurz, nim alebo iným jeho veriteľom, podanie návrhu na vyrovnanie, podanie návrhu na výkon rozhodnutia, exekúciou alebo likvidáciou a ďalších, najneskôr súbežne s podaním príslušných návrhov, najneskôr do ošiatich

kalendárnych dní od doručenia rozhodnutí príslušných orgánov, predloží tieto prenajímateľovi. Prenajímateľ týmto povoľuje nájomcovi registrovať firmu na adrese predmetu nájmu s tým, že po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje túto registráciu zrušiť,

- m) je povinný v prípade skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do stavu zodpovedajúcemu stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu skončenia nájomného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, o odovzdaní predmetu nájmu späť prenajímateľovi sa spíše preberací protokol. V prípade ak je nájomca v omeškaní s vrátením predmetu nájmu prenajímateľovi, prenajímateľ je oprávnený nájomcovi vyúčtovať zmluvnú pokutu vo výške 200 % (slovom: „Dvesto percent“) z mesačného nájomného platného ku dňu skončenia nájmu za každý aj začatý mesiac omeškania s vrátením predmetu nájmu,
- n) nesmie prekročiť nosnosť podláh a stien,
- o) má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať a to na vlastné náklady ktoré nebudú zohľadnené na výške nájomného,
- p) nájomca sa zaväzuje dodržiavať pracovný poriadok,
- q) zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu, ako i na nebytovom dome, alebo na majetku tretích osôb, ktoré zavinili nájomca, jeho zamestnanci, zákazníci alebo dodávatelia,
- r) nájomca sa zaväzuje sa nezhotovovať kópie kľúčov od prenajatých nebytových priestorov,
- s) nájomca sa zaväzuje vylúčiť akékoľvek zneužitie jemu odovzdaných kľúčov,
- t) nájomca sa zaväzuje osobne na vrátnici preberať a mať neustále pod dohľadom všetkých obchodných partnerov i iné osoby, ktoré vstupujú do budovy kde sa nachádzajú prenajaté priestory,
- u) nájomca sa zaväzuje udržiavať všetky dvere s bezpečnostnými funkciami zatvorené.

X.

Ďalšie dojednania

10.1

V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 9.2 písmeno 1/ tejto zmluvy nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi výslovný súhlas k tomu, aby prenajímateľ na náklady nájomcu vykonal všetky úkony spojené s vypratáním predmetu nájmu a s uskladnením vecí nájomcu: k vyprataniu predmetu nájmu je prenajímateľ povinný pribrať nezúčastnenú osobu: náklady vzniknuté v súvislosti s vypratáním a uskladnením vecí

nájomcu vypratanych z predmetu nájmu znáša nájomca: prenájomateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadnú škodu vzniknutú poškodením vecí nájomcu pri vypratávaní predmetu nájmu a ani za škodu vzniknutú poškodením alebo odcudzením vecí nájomcu pri skladovaní.

10.2

Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou budú riešené zmierom. Ak nedôjde k ich doriešeniu zmierom, môže ktorákoľvek zmluvná strana podať návrh (žalobu) na vyriešenie sporu (rozhodnutie) vecne príslušnému súdu, v ktorého obvode má sídlo prenájomateľ. Toto ustanovenie zmluvy je výslovnou dohodou zmluvných strán o miestnej príslušnosti vecne príslušného súdu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

XI.

Záverečné ustanovenia

11.1

Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že ich zmluvná vôľnosť rúľe je obmedzená a túto zmluvu zriaďujú vo forme predpísanej príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/ 1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

11.2

Zmluvné strany súhlasia s obsahom tejto zmluvy a vyhlasujú, že táto nebola uzavretá za nevýhodných podmienok alebo v tiesni a na znak súhlasu ju podpisujú.

11.3

Pokiaľ niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, že niektoré z ustanovení je neplatné, alebo sa stane neskôr nesplacným alebo neúčinným, zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôľi zmluvných strán a účelu podľa tejto zmluvy.

11.4

Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípade prijímať dodatky k tejto zmluve, len písomnou formou, a to písomnými číslovanými dodatkami k tejto zmluve, podpísanými oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa však dohodli, že zmena výšky nájomného podľa článku 6 tejto zmluvy nadobúda účinnosť a je pre obe zmluvné strany záväzná vždy od 1. Januára kalendárneho roku, ktorého sa predmetná zmena týka.

11.5

Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti budú doručované na adresy uvedené v tejto zmluve. Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do vlastných rúk, i vtedy keď takáto zásielka bude nájomcovi alebo prenajímateľovi vrátená ako neprevzatá.

11.6

Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákon č. 116/1990 zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych platných predpisov.

11.7

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

11.8

Dňom uzavretia tejto zmluvy sú zmluvné strany svojimi prejavmi vôle viazaní.

11.8

Súčasťou zmluvy:

Príloha č. 1 - pôdorys Onkologického oddelenia

Príloha č. 2 - 3 pôdorysy Pneumologického oddelenia

V Nitre, dňa

Prenajímateľ
**Špecializovaná nemocnica
sv. Svorada Zobor, n.o.**

Nájomca
INTERVIZE s.r.o