

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

č. 19/2022

Zmluvné strany

Nájomca:

Obchodné meno: MPBH ŠAMORÍN, s.r.o.

Sídlo: Veterná 23D, 931 01 Šamorín

IČO: 36261611

DIČ: 2021833583

IČ DPH: SK 2021833583

Č. účtu: 1842983351/0200

IBAN: SK Všeobecná úverová banka

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 14977/T

V zastúpení: Ing. Alexander Kürthy, konateľ spoločnosti

(ďalej len ako „Nájomca“)

Podnájomca:

1)

Obchodné meno: MEDICARE SAMARIA, s.r.o.

Sídlo: Hlboká cesta č. 1930/9, 931 01 Šamorín

IČO: 51674149

DIČ: 2120759223

IČ DPH:

Registrácia: 12. mája 2018, Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 42245/T

V zastúpení: Ernest Pinte, konateľ

(ďalej len ako „Podnájomca“)

(Nájomca a Podnájomca ďalej spoločne aj ako „Zmluvné strany“ a samostatne ako „Zmluvná strana“)

Uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, nasledovnú zmluvu o podnájme nebytových priestorov:

Článok 1

Úvodné ustanovenia, predmet a účel podnájmu

- 1) MPBH ŠAMORÍN, s.r.o. v súvislosti s touto Zmluvou vyhlasuje a Podnájmcovi zaručuje, že je nájomcom majetku mesta Šamorín na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti uzatvorenej s Mestom Šamorín ako prenajímateľom, a to nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Šamorín, zapísanej na **liste vlastníctva č. 870 na parcelách č. 2594/1, 2594/4 a 2594/8, súpisné číslo 1748. Nehnuteľnosť sa nachádza v Šamoríne na Školskej ulici, súpisné číslo 1748, orientačné číslo 33/a, 93101 Šamorín.**
- 2) V súlade s vyššie uvedeným, Nájomca prenecháva Podnájmcovi do podnájmu nebytový priestor **č. 942 (3/03A)** za účelom zriadenia: **ambulancia špecializovaného lekára – internista, kardiológ**, na druhom nadzemnom podlaží (v trojpodlažnej budove, špecifikovanom v odstavci 1) tohto článku, **o celkovej rozlohe 20,00 m²** (ďalej len „Predmet podnájmu“).
- 3) Predmet podnájmu pozostáva z 1 miestnosti.
- 4) Vnútorné zariadenie Predmetu podnájmu si zabezpečí Podnájomca na vlastné náklady. Týmto Nájomca dáva výslovný súhlas Podnájmcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany Predmetu podnájmu.
- 5) Nájomca prenecháva Predmet podnájmu Podnájmcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností v rozsahu zápisu v obchodnom registri.
- 6) Nájomca súhlasí so zriadením sídla spoločnosti Podnájomcu v prenajatom nebytovom priestore na adrese: Školská ul. č.1748/33a, 93101 Šamorín počas trvania nájomného vzťahu.
- 7) Podnájomca v rozsahu tejto Zmluvy preberá Predmet podnájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom podnájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie Podnájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané Nájomcom a ostatnými podnájomcami, nesmie ohroziť zamestnancov Nájomcu, ako aj zamestnancov ostatných Podnájomcov.
- 8) Základné vybavenie Predmetu podnájmu je štandardné. Podnájomca je oprávnený vymeniť predmetné základné vybavenie podľa vlastnej potreby na vlastné náklady a na základe predošlého súhlasu Nájomcu.

Článok 2

Doba podnájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **na dobu 5 rokov, t.j. od: 1.8.2022 do 31.7.2027 .**
- 2) Podnájomca je oprávnený požiadať Nájomcu o predĺženie doby podnájmu, a to písomne, najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3

Cena podnájmu

- 1) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že úhrada za podnájom **za 1m² prenajatej plochy za rok je 44,50 €** (slovom štyridsaťštyri eur a 50 centov) (ďalej ako „Nájomné“).
- 2) V súlade s odstavcom 1) tohto článku:

Výška ročného Nájomného:	890,- €
Výška mesačného Nájomného:	74,17 €
Výška ročných záloh za poskytnuté služby:	1 509,96 €
Výška mesačných záloh za poskytnuté služby:	125,83 € (ďalej ako „Zálohy za služby“ alebo „Náklady spojené s užívaním Predmetu podnájmu“).
- 3) **Celková cena Nájomného a Záloh na služby za Predmet podnájmu za 1 mesiac, tzv. cena Podnájmu za mesiac je vo výške: 200,- € (slovom dvesto eur).**
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca bude zálohovo uhrádzať za poskytnuté služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu Zálohu na služby a to: za odber elektrickej energie, za odber teplej úžitkovej vody a studenej vody + stočné, za kúrenie, za bežnú údržbu spoločných priestorov a zariadení, za revízie, za poistenie budovy, za odvoz komunálneho odpadu, za upratovanie spoločných priestorov, za podiel nákladov správnej réžie (spracovanie zmluvy, spracovanie kalkulácie, fakturácia, finančné a účtovnícke činnosti).
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že ak miera čistej inflácie prekročí medziročne hodnotu 2%, cena nájmu sa upraví primerane výške inflácie (berie sa do úvahy kalendárny rok). Nájomca je oprávnený upravovať výšku Nájomného o priemernú oficiálne zverejnenú mieru inflácie v mene EURO podľa indexu HICP vyhlásenú príslušnou inštitúciou Európskej únie za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca zašle Podnájomcovi písomné oznámenie o zvýšení Nájomného vrátane oznámenia o inflačnom raste. Podnájomca je povinný platiť takto zvýšené Nájomné od prvej splátky bezprostredne nasledujúcej po doručení písomného oznámenia o zvýšení nájomného.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- 1) Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi nájomné a zálohy za poskytnuté služby mesačne v mesačných splátkach bez fakturácie.
- 2) **Úhrada ceny nájmu a služieb na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od : 1.8.2022 do 31.8.2022 v čiastke 200,- € je splatná k 20. kalendárnemu dňu tohto mesiaca bez fakturácie.**
- 3) **Úhrada cien nájmu a služieb na obdobie každého mesiaca v čiastke 200,- € sú splatné vždy k poslednému kalendárnemu dňu predošlého mesiaca nájmu.**
- 4) Úhrada cien nájmu a služieb bude uskutočňovať podnájomca nájomcovi bezhotovostným prevodom na účet nájomcu.
- 5) Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, za odber teplej úžitkovej vody, za vodné – stočné, za teplo , za odvoz komunálneho odpadu, upratovanie, dezinfekcia, dezinfekcia alebo deratizácia, opravy výtahu a pod. nájomca vyhotoví do 31.mája nasledujúceho roka. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť nájomcovi vyúčtovaciu faktúru do 10 dní po obdržaní.
- 6) Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu cien poskytnutých služieb na základe rozhodnutí cenotvorných orgánov, je podnájomca povinný rešpektovať zmenu týchto cien (napr. zvýšenie ceny el. energie, tepla, atď.).
- 7) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v rámci ostatných služieb zabezpečí telefónnu linku a služby s tým spojené. Telefónne poplatky budú podnájomcovi fakturované podľa skutočne prevolaných minút).

- 8) Ak je podnájomca v omeškaní s platením nájomného, alebo je v omeškaní s platením vyúčtovacej faktúry, je povinný zaplatiť nájomcovi úroky z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- 1) Nájomca odovzdá Podnájomcovi Predmet podnájmu podľa článku 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto Zmluvy. O odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu Nájomca vyhotoví a Zmluvné strany podpíšu preberací protokol.
- 2) Podnájomca je povinný udržiavať predmet podnájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzky schopnom stave a používať ho výhradne na účel podnájmu dohodnutý v článku 1, ods.2 tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je povinný zabezpečovať Nájomca. Podnájomca je povinný oznámiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať Nájomca, umožniť Nájomcovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- 3) Nájomca je povinný udržiavať Predmet podnájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- 4) Vnútorne stavebné úpravy na Predmete podnájmu, ktoré podliehajú stavebnému konaniu, je Podnájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas Nájomcu. Ak takýmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka Predmet podnájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva.
- 5) Drobné opravy a údržbu Predmetu podnájmu je povinný zabezpečovať Podnájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba, sa rozumejú opravy vybavenia nebytového priestoru zničené a poškodené s každodenným užívaním jednotlivu v čiastke 1000,- € (napr. hygienická maľovka, výmena podlahovej krytiny, el. vedenia, výmena batérií a umývadla, atď.).
- 6) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu, atď.) si zabezpečí Podnájomca na vlastné náklady. Nájomca nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku Podnájomcu.
- 7) Od účinnosti tejto Zmluvy preberá Podnájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov protipožiarnej ochrany, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na Predmet podnájmu.
V oblasti BOZP a PO Podnájomca sa zaväzuje plniť v plnom rozsahu povinnosti vyplývajúce zo zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v úplnom znení zákona a ďalších platných predpisov.
- 8) Podnájomca je oprávnený Predmet podnájmu alebo jeho časť dať do užívania tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
- 9) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Podnájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa Predmetu podnájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ a elektroinštalácie a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s Predmetom podnájmu.
- 10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu, hradí vlastník.
- 11) Nájomca zabezpečí opravu a rekonštrukciu objektu a spoločných častí a zariadení.

Článok 6

Osobitné dojednania

- 1) Nájomca súhlasí s umiestnením mena a loga firmy podnájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza Predmet podnájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu nájomcu a ostatných podnájomcov.
- 2) Podnájomca je povinný sa starať a označiť svojim logom veci a zariadenia, ktoré sú umiestnené v spoločných priestoroch objektu (v čakárni).
- 3) Nájomca odstráni neoznačené a poškodené veci a zariadenia.

Článok 7

Skončenie podnájmu

- 1) Nájomný vzťah zaniká:
 - a) Uplynutím dohodnutej doby podnájmu
 - b) Vzájomnou písomnou dohodou Zmluvných strán
 - c) Vypovedaním zmluvy zo strany Nájomcu podľa ods.2) tohto článku
 - d) Vypovedaním zmluvy zo strany Podnájomcu podľa ods.3) tohto článku
 - e) Zánikom Podnájomcu alebo Nájomcu bez právneho nástupcu
- 2) Nájomca môže vypovedať písomne túto Zmluvu pred uplynutím doby podnájmu, ak
 - a) Podnájomca užíva Predmet podnájmu v rozpore so zmluvou
 - b) Podnájomca o viac ako tri mesiace mešká s úhradou Ceny podnájmu v zmysle článku 3 ods. 2), 3) a 4) a článku 4 ods. 2) a 3)
 - c) Podnájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d) Na základe rozhodnutia o odstránení stavby, t.j. objektu, v ktorom sa nachádza Predmet podnájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby v rozsahu a spôsobom, ktorý bude brániť v užívaní Predmetu podnájmu
 - e) Podnájomca prenechá Predmet podnájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu Nájomcu

Podmienkou účinnosti výpovede podľa ods. 2 Zmluvy je predchádzajúce písomné upozornenie doručené Nájomcom Podnájomcovi na existenciu výpovedného dôvodu a neodstránenie vytknutého porušenia ani v primeranej dodatočnej lehote určenej Nájomcom v takomto upozornení
- 3) Podnájomca môže vypovedať písomne Zmluvu pred uplynutím doby nájmu, ak
 - a) Stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú má Predmet podnájmu v užívaní
 - b) Predmet podnájmu sa stane bez zavinenia Podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - c) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5 a ostatné povinnosti vyplývajúce mu z príslušných právnych predpisov
- 4) Výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 5) Ku dňu skončenia podnájmu je Podnájomca povinný odovzdať Nájomcovi predmet podnájmu vyčistený a vypratý v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie za predpokladu, že sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6) Zmluva zostane platná, kým Predmet nájmu nebude protokolárne odovzdaný Nájomcovi, k čomu Nájomca poskytne Podnájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

- 1) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto Zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou Zmluvných strán.
- 2) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto podnájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 3) Ďalšie zmeny a doplnky k Zmluve budú riešené dodatkami na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán.
- 4) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť po súhlase primátora Mesta Šamorín.
- 5) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží podnájomca, 2 vyhotovenia obdrží nájomca a 1 rovnopis obdrží Mesto Šamorín.

V Šamoríne, dňa

.....

Nájomca: Ing. Alexander Kürthy, konateľ

MPBH ŠAMORÍN, s.r.o.

.....

Podnájomca: Ernest Pinte , konateľ

MEDICARE SAMARIA, s.r.o.