

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

203/18

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
zákona č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník, (ďalej len „Zmluva“)

č. 05/2018/uPLK

uzavretá medzi:

Nájomca:

Obchodné meno: **uni-POLIKLINIKA Dubnica nad Váhom, a. s.**
Sídlo: Pod hájom 1288/116, 018 41 Dubnica nad Váhom
IČO: 50 705 105
DIČ: 2120476567
IČ DPH: SK2120476567
Zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín,
Oddiel: Sa, vložka číslo: 10720/R
Zastúpený: RNDr. Tomislav Jurik, CSc. – predseda predstavenstva
Ing. Miloš Mladý, MBA – člen predstavenstva
Bankové spojenie:
(ďalej len ako „Nájomca“)

a

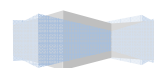
Podnájomca:

Obchodné meno: **Fakultná nemocnica Trenčín**
Sídlo: Legionárska 28, 911 71 Trenčín
IČO: 00610470
DIČ: 2021254631
IČ DPH: SK2021254631
registrácia: Zriaďovacia listina vydaná MZ SR č. 1970/1991-A/VIII-1 zo dňa 14.06.1991
Zastúpený: Ing. Marián Juruš, generálny riaditeľ
JUDr. Marek Šedík, ekonomický riaditeľ
MUDr. Stanislav Pastva, medicínsky riaditeľ
Bankové spojenie: SK23 8180 0000 0070 0028 0438
(ďalej len ako „Podnájomca“)

(spoločne ďalej len ako „Zmluvné strany“ a každý samostatne aj ako „Zmluvná strana“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, Dubnica nad Váhom, IČO: 00 317 209 (ďalej len ako „Mesto Dubnica nad Váhom“) je vlastníkom nehnuteľnosti, a to budovy „zdravotníckeho strediska“ súpisné č. 1288, orientačné č. 116, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 700/12 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 1732 m², a budovy „Garáž“ súpisné číslo 2517, postavenej



na pozemku parc. č. KN-C 700/14 zastavané plochy a nádvoria o výmere 70 m², zapísaných na LV č. 2600 pre k. ú. Dubnica nad Váhom, okres Ilava v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Ilava, katastrálny odbor (ďalej len „**Nehuteľnosti**“).

2. Mesto Dubnica nad Váhom a Nájomca v záujme zachovávanía poskytovania zdravotnej starostlivosti, stabilizovania a zefektívnenie poskytovania zdravotnej starostlivosti v poliklinike v Dubnici nad Váhom pre potreby regiónu a občanov nie len mesta Dubnica nad Váhom uzavreli Nájomnú zmluvu, na základe ktorej sa Nehuteľnosti dostali do nájmu Nájomcu, ktorý je oprávnený využívať Nehuteľnosti na podnikateľské účely výhradne na poskytovanie zdravotnej starostlivosti a s tým súvisiacich činností. Nájomca prehlasuje, že je podľa uvedenej Nájomnej zmluvy oprávnený dať Nehuteľnosti alebo ktorúkoľvek časť do podnájmu tretej osobe.

Článok II.

Predmet a účel podnájmu

1. Nájomca so súhlasom Mesta Dubnica nad Váhom ako Prenajímateľa, prenecháva Podnájomcovi do podnájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v prenajatej Nehuteľnosti v rozsahu, ako je bližšie špecifikované v bode 2 tohto článku Zmluvy.
2. Predmetom podnájomného vzťahu založeného touto zmluvou sú nebytové priestory umiestnené v budove popísanej v článku I., bod 1 tejto Zmluvy o ploche **28,35 m²**, čo činí **1,09 %** z celkovej prenajatej plochy nebytových priestorov - „**ambulancia pevnej ambulantnej pohotovostnej služby pre deti a dorast**“ (ďalej len „**Nebytové priestory**“) nachádzajúce sa na prvom nadzemnom podlaží a prislúchajúce spoločné priestory o výmere **24,30 m²**, čo činí **1,09 %** z celkovej plochy **spoločných priestorov** (ďalej len „**Spoločné priestory**“), a sú zakreslené na pláne podlažia, ktorý ako **príloha č. 1** tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy (ďalej spoločne aj len „**Predmet podnájmu**“)
3. Nájomca poskytuje Podnájomcovi predmet podnájmu **za účelom** prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia ambulancie pevnej ambulantnej pohotovostnej služby pre deti a dorast v zdravotníckom povolaní lekár v študijnom odbore všeobecné lekárstvo pre deti a dorast.
4. Podnájomca sa zaväzuje užívať Predmet podnájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu.

Čl. III

Doba podnájmu

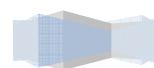
1. Podnájom sa dojednáva na dobu neurčitú **a to odo dňa nadobudnutia právoplatnosti povolenia Ministerstva zdravotníctva SR pre Podnájomcu na prevádzkovanie ambulancie pevnej ambulantnej pohotovostnej služby pre deti a dorast pre pevný bod: Dubnica nad Váhom.**

Čl. IV

Úhrada za podnájom a služby

1. **Ročné nájomné za prenajaté Nebytové priestory** podľa výmery stanovenej v čl. II bod 2. tejto zmluvy je stanovené dohodou Zmluvných strán **vo výške 1,00 Eur za jeden rok podnájmu**. Nájomné bude fakturované ako oslobodené plnenie v zmysle § 38 ods. 3 Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.

2. **Ročné nájomné za Spoločné priestory** podľa výmery stanovenej v čl. II bod 2 tejto Zmluvy je stanovené dohodou Zmluvných strán **vo výške 1,00 Eur za jeden rok podnájmu**. Nájomné za spoločné priestory bude fakturované ako oslobodené plnenie v zmysle § 38 ods. 3 Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.
3. Zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (ďalej len „Platby za služby“) sú uvedené v prílohe č. 2 tejto Zmluvy. Výška a rozpis nájomného a platieb za služby podľa prílohy č. 2 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
4. Nájomca zabezpečí plnenie služieb spojených s podnájomom podľa prílohy č. 2 uvedenej v bode 3 tohto článku. Zálohové platby za služby spojené s podnájomom nebytových priestorov budú fakturované s daňou z pridanej hodnoty.
5. **Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného raz ročne a platby za služby mesačne**, t.j. platby za služby podľa prílohy č. 2, ktoré sú splatné vopred, na príslušný mesiac, na účet Nájomcu vedený v **ČSOB, a. s. IBAN č. SK63 7500 0000 0040 2483 4462**. Nájomné a platby za služby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Nájomcu na základe vystavenej faktúry. Nájomca je povinný vystaviť faktúru za služby mesiac vopred, splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia, dátum dodania služby je dátum vystavenia faktúry. Faktúru za nájom vystavuje Nájomca raz ročne na začiatku kalendárneho roka so splatnosťou 30 dní odo dňa jej vystavenia.
6. Nájomca sa zaväzuje vystaviť prvú faktúru na úhradu nájomného a platieb za služby až dňom začatia skutočného užívania nebytových priestorov Podnájomcom, v súlade s čl. III. bod 1. tejto Zmluvy.
7. Podnájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktoré Nájomca platí dodávateľom týchto služieb. Keďže Nájomca nemá možnosť samostatného merania jednotlivých služieb, dohodli sa s Podnájomcom na ich rozdelení podľa prílohy č. 2.
8. Celkové zúčtovanie za dodané služby sa vykoná raz ročne po obdržaní vyúčtovania od dodávateľov služieb, najneskôr však do 31. 3. nasledujúceho roka po roku, za ktorý sa vykonáva zúčtovanie. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť na účet Nájomcu (čl. IV, bod 5 tejto zmluvy) prípadný nedoplatok do 15 dní od oznámenia jeho výšky na základe vystavenej zúčtovacej faktúry. Nájomca sa zaväzuje vrátiť na účet Podnájomcu prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Nájomcu alebo Podnájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený zmeniť výšku platby za nájomné a zálohové platby za služby, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady dohodnuté. Zmluvné strany sa zaväzujú dodatkom upraviť výšku platby za podnájom a výšku a rozpis zálohových platieb za služby uvedených v prílohe č. 2 tejto Zmluvy. Pri takejto zmene je Nájomca povinný Podnájomcovi zdokladovať zmenu výšku nájomu a platieb za Služby.
10. Nájomca má právo prehodnotiť a upraviť výšku nájomného za prenajaté nebytové a spoločné priestory maximálne však do výšky inflácie za predchádzajúce obdobie vyhlásenej ŠÚ SR.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Podnájomca dostane s platbou nájomného a zálohových platieb za Služby spojené s nájomom do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť Nájomcovi úrok z omeškania v súlade s platnou právnou úpravou.



Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca odovzdáva Predmet podnájmu Podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Podnájomca vyhlasuje, že sa so stavom Predmetu podnájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto Zmluve.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť Podnájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s podnájomom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
3. Podnájomca je oprávnený užívať Predmet podnájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v Zmluve v súlade s prevádzkovým poriadkom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu podnájmu a po skončení podnájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Zmluvné strany sa dohodli, že **drobné opravy** spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu podnájmu vykoná Podnájomca na svoje náklady, tzn. **do výšky 350,00 € bez DPH za jeden prípad**.
4. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi potrebu opráv, ktoré má Nájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak Podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je Podnájomca povinný okamžite umožniť Nájomcovi prístup k zariadeniam (k rozvodom plynu, elektrine a pod.) umiestneným v Predmete podnájmu.
6. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, Podnájomca na požiadanie Nájomcu umožní vstup určeným zamestnancom Nájomcu do prenajatých nebytových priestorov. Zmluvné strany sa dohodli, že jedno vyhotovenie kľúčov od prenajatého priestoru bude uložené v zapečatenej obálke u Nájomcu, pričom Nájomca bude môcť obálku otvoriť a kľúče použiť aj bez vopred obdržaného súhlasu zo strany Podnájomcu, a to v prípade havárie, požiaru, alebo inej mimoriadnej udalosti kedy nie je možné vyžiadať súhlas od Podnájomcu vopred.
7. Za starostlivosť o Predmet podnájmu zodpovedá Nájomca, ktorý náklady súvisiace s vykonaním revízií bleskozvodov, elektroinštalácie, prostriedkov PO, výťahy a VTZ prefakturuje Podnájomcovi v pomere k prenajatej ploche nájmu.
8. Podnájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi (upratovanie, dezinfekcia a iné).
9. Za škodu spôsobenú na Predmete podnájmu, prenajatej plochy nebytových priestorov špecifikovaných v článku II. bod 2. tejto Zmluvy a na zariadeniach v nej umiestnených, zodpovedá v plnom rozsahu Podnájomca. Podnájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na Predmete podnájmu nad rámec obvyklého opotrebenia, ak uvedenú škodu Podnájomca preukázateľne svojím zavineným konaním spôsobí Nájomcovi.
10. Podnájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu a po posúdení stavebným úradom.
11. Podnájomca nemá povinnosť dať Predmet podnájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané so súhlasom Nájomcu. Pri skončení nájmu Nájomca uhradí Podnájomcovi zostatkovú daňovú cenu za technické zhodnotenie na základe faktúry vystavenej Podnájomcom. Splatnosť

faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Podnájomca je povinný vystaviť nájomcovi faktúru do 15 dní po ukončení podnájmu a vo výške, ktorú obe strany písomne odsúhlasili.

12. Technické zhodnotenie, resp. modernizáciu prenajatého majetku môže Podnájomca na prenajatom majetku vykonať len na základe písomného zmluvného vzťahu s Nájomcom. Nájomca dáva súhlas na odpisovanie technického zhodnotenia prenajatého majetku Podnájomcovi, ak bol písomne vopred Nájomcom odsúhlasený.

13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia v prenajatých nebytových priestoroch v súlade s ust. § 7 ods. 1 písm. b) zák. č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov. Porušenie zákazu fajčenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvne stanovených podmienok.

14. Nájomca nie je zodpovedný za škodu spôsobenú na vnesenom majetku Podnájomcom.

15. Podnájomca v plnej miere plní úlohy preventívnej ochrany pred požiarom v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov v prenajatých priestoroch.

16. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca v postavení veriteľa nepostúpi akúkoľvek svoju pohľadávku z tejto Zmluvy tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu dlžníka (FN Trenčín). Písomný súhlas dlžníka s týmto úkonom je zároveň platný len za podmienky, že bol na tento úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas Ministerstva zdravotníctva SR. V prípade, že dôjde zo strany veriteľa k porušeniu tejto povinnosti a svoje práva a povinnosti z tejto Zmluvy postúpi tretej osobe, bude toto postúpenie v súlade s § 39 zákona č. 40/1964 Zb. považované za neplatné.

Článok VI. Skončenie podnájmu

1. Nájom dohodnutý na neurčitý čas sa skončí :
 - a) **dohodou** zmluvných strán
 - b) **výpoveďou zo strany Nájomcu** bez udania dôvodu s dodržaním výpovednej lehoty uvedenej v bode 2 tohto článku
 - c) **výpoveďou zo strany Podnájomcu** bez udania dôvodu s dodržaním výpovednej lehoty uvedenej v bode 2 tohto článku.
2. Výpovedná lehota je stanovená tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede podľa ods. 1 písmeno b) a c) tohto článku.
3. V prípade, ak dôjde k porušovaniu zmluvne stanovených podmienok zo strany Nájomcu ako aj Podnájomcu dohodnutých podľa tejto Zmluvy, môže Zmluvu vypovedať ako Nájomca tak aj Podnájomca. Výpovedná lehota je jeden mesiac a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Podnájomný vzťah k Predmetu podnájmu zaniká tiež v prípade zániku nájomného vzťahu medzi Mestom Dubnica a Nájomcom.
5. Podnájomca si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto Zmluvy, ak mu Ministerstvo zdravotníctva SR nevydá povolenie na prevádzkovanie ambulancie pevnej ambulantnej pohotovostnej služby pre deti a dospelých pre pevný bod Dubnica nad Váhom.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto Zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami **zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov** a ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma Zmluvnými stranami. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv, pričom účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
3. Akékoľvek zmeny a úpravy tejto Zmluvy môžu byť vykonané iba písomne, so súhlasom štatutárnych zástupcov oboch Zmluvných strán, prípadne splnomocnených zástupcov štatutárov oboch Zmluvných strán.
4. Zmluva je vyhotovená **v štyroch (4) vyhotoveniach**, z ktorých každá Zmluvná strany obdrží dva (2) rovnopisy.
5. Zmluvné strany tejto zmluvy sa zaväzujú pri skončení tejto zmluvy vyrovnať všetky vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy do 3 mesiacov od skončenia tejto zmluvy, pričom skončením nájmu táto povinnosť nezaniká.

Prílohy:

Príloha č. 1 – Nebytové priestory – plán podlažia

Príloha č. 2 – Predpis mesačných platieb za nájomné a zálohových platieb za služby

V Dubnici nad Váhom, dňa:

V, dňa:

Nájomca:

Podnájomca:

.....

.....

RNDr. Tomislav Jurik, CSc.

predseda predstavenstva
uni-POLIKLINIKA Dubnica nad Váhom, a. s.

Ing. Marián Juruš

generálny riaditeľ
Fakultná nemocnica Trenčín

.....

.....

Ing. Miloš Mladý, MBA.

člen predstavenstva
uni-POLIKLINIKA Dubnica nad Váhom, a. s.

JUDr. Marek Šedík

ekonomický riaditeľ
Fakultná nemocnica Trenčín

