

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľom : **Nemocnica s poliklinikou Ilava, n. o.**
sídlo : Štúrova 3, 019 01 Ilava
v zastúpení : Ing. Juraj Beďatš, riaditeľ
IČO : 36 119 385, DIČ : 2021737828, IČ DPH : SK2021737828
bankové spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN : SK70 7500 0000 0040 1611 3454
registrovaný Okresným úradom Trenčín, pod č. OVVS-15/2002-NO

a

Nájomcom : **BabyMedic s.r.o.**
sídlo : Štúrova 3, 019 01 Ilava
v zastúpení : MUDr. Michaela Podkovičová, konateľ
IČO : 47 553 928
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka č. 29590/R

Čl. I

Predmet nájmu

Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nemocničnej budovy súp. č. 845 nachádzajúcej sa v k. ú. Ilava na ul. Štúrovej, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 726/2, zapísanej na Okresnom úrade Ilava, katastrálnom odbore na LV č. 5.

Prenajíateľ prenecháva do nájmu nájomcovi časť nebytových priestorov v uvedenej nehnuteľnosti v bloku „H“ - samostatná budova na prízemí so samostatným vchodom, a to :

- samostatné priestory / ambulancie : H-1-02, H-1-43, H-1-04 / 42,69 m²
- spoločné priestory / čakáreň, chodba, WC : H-1-10, H-1-06, H-1-01 / 34,77 m²
(ďalej len „nebytové priestory“).

Čl. II

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté nebytové priestory užívať na účel : prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia všeobecnej ambulantnej zdravotnej starostlivosti – ambulancia v špecializačných odboroch pediatria ako všeobecný lekár pre deti a dospelých; a dospelé lekárstvo.

Čl. III

Doba nájmu, čas nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 01.11.2018.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s nájmom

1. Výška ročného nájomného za prenajaté nebytové priestory je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 49,83 €/m², čo predstavuje 2.127,24 € ročne.

Mesačná výška nájomného za nebytové priestory je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 177,27 €.

Výška úhrady za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov je upravená v rozpise platieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. K poskytovaným službám sa účtuje DPH v zmysle platných právnych predpisov.

2. Nájomné za obdobie od 01.11.2018 do 28.02.2020 vo výške 2.836,32 € sa zaväzuje nájomca uhradiť poukázaním na účet prenajímateľa do 10 dní od podpisu tejto zmluvy a nájomné za obdobie od 01.03.2020 a platby spojené s užívaním nebytových priestorov od 01.11.2018 sa zaväzuje nájomca uhrádzať mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom poukázaním na účet prenajímateľa vo výške podľa rozpisu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

3. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu jednostranne zvýšiť nájomné a ceny za služby :

a/ v prípade, že dôjde k zvýšeniu cien vstupných energií / voda, plyn, električka /,

b/ pravidelne ročne o výšku inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.

4. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca. Pri využití údržby prenajímateľa sa zmluvné strany zaväzujú postupovať podľa smernice č. TPÚ/06/2006/RM.

Čl. V

Technický stav nebytových priestorov

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.

2. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov a v tomto stave ich preberá.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v nebytových priestoroch stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa, o ktorý požiada vopred a v prípade potreby príslušného stavebného úradu.

4. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie a dodržiavanie požiaro-bezpečnostných predpisov, za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v nebytovom priestore a v areáli NsP Ilava, n. o., v prípade vzniku požiaru ich nedodržaním zodpovedá za spôsobenú škodu.

Nájomca je povinný zabezpečiť svoju účasť na školení o požiarnej ochrane v termíne, písomne oznámenom prenajímateľom alebo predložiť doklad o vykonaní obdobného školenia svojich zamestnancov pracujúcich príležitostne v nebytových priestoroch v areáli NsP Ilava, n. o.

Nájomca sa zaväzuje, že bude plniť úlohy podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov. Nájomca vybaví nebytový priestor požiarovými zariadeniami a zabezpečí ich pravidelnú kontrolu, tabuľkami, požiarou dokumentáciou.

5. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné, úhrady za služby v zmysle bodu IV. tejto zmluvy.

6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

7. Náklady na opravy znáša prenajímateľ, náklady na bežnú údržbu a drobné opravy súvisiace s užívaním znáša nájomca.

8. Nájomca je povinný chrániť, udržiavať nebytové priestory a využívať ich na dohodnutý účel.

9. Nájomca je povinný triediť odpad vzniknutý jeho činnosťou v zmysle smernice vydanjej prenajímateľom.

10. V prípade poškodenia nebytových priestorov, nájomca zodpovedá prenajímateľovi v plnom rozsahu za vzniknutú škodu.

11. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej subjektivity ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom nebytových priestorov.

Nájomca sa zároveň zaväzuje pravidelne hlásiť prenajímateľovi počet ním ošetrovaných pacientov, pričom túto povinnosť je povinný splniť písomne v lehote vždy do 15. 1. nasledujúceho roka.

12. Prenajímateľ je oprávnený v prípade omeškania nájomcu s platením faktúr účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.

13. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytových priestoroch nevznikla škoda.

14. Nájomca je povinný dať nebytové priestory poistiť.

15. Nájomca je povinný urobiť potrebné opatrenia na ochranu nebytových priestorov pred poškodením inými osobami, vlámaním, krádežou a pod., inak zodpovedá za vzniknutú škodu.

16. Nájomca sa zaväzuje v prípade potreby parkovania svojho vozidla využívať na parkovanie vyhradené parkoviská za blokom "D".

Nájomca je si vedomý, že parkovisko v areáli prenajímateľa je nestrážené a slúži na dočasné státie vozidiel. Z uvedeného dôvodu prenajímateľ nezodpovedá za škody prípadne vzniknuté na vozidle nájomcu, ktorý parkovisko na státie vozidla použil.

17. Nájomca nie je oprávnený inštalovať v nebytových priestoroch elektrické prístroje a spotrebiče bez písomného súhlasu prenajímateľa, o ktorý požiada vopred.

18. Za prevádzku vyhradených technických zariadení (VTZ) v samostatných nebytových priestoroch v zmysle platných predpisov vrátane zabezpečenia odborných prehliadok a skúšok zodpovedá nájomca, pričom správa z týchto odborných prehliadok a skúšok je povinný predložiť bezodkladne prenajímateľovi.

Čl. VII

Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nebytových priestorov skončí :

a/ písomnou dohodou zmluvných strán,

b/ písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán,

c/ odstúpením od zmluvy v prípade porušenia jej ustanovení.

2. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Otázky zmluvou priamo neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňa 01.11.2018 za predpokladu, že bola pred týmto dňom zverejnená v Centrálnom registri zmlúv, inak dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

3. Zmluvné strany sú oprávnené meniť obsah tejto zmluvy len formou písomného dodatku odsúhlaseného oboma zmluvnými stranami.

4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, pričom prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie a nájomca dve vyhotovenia.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

6. Súčasťou zmluvy je rozpis platieb.

V Ilave, dňa

Nájomca :

Prenajímateľ

.....
MUDr. Michaela Podkovičová
konateľ
BabyMedic s.r.o.

.....
Ing. Juraj Beďatš
riaditeľ
Nemocnica s poliklinikou Ilava, n.o.

Rozpis platieb - od 1.11.2018Nájomca : **Baby Medic s.r.o. MUDr. Podkovičová**

Počet osôb : 2

Plocha : 77,46 m² : ambulantné priestory 42,69 , spoločné priestory 34,77

PRIESTORY	€
1, Nájom za priestory - ambulantné 49,83 € /m ²	2 127,24 €
CELKOM	2 127,24 €
MESAČNÁ PLATBA	177,27 €

SLUŽBY	€
1, Prenájom DHIM	0,00 €
2, Voda studená	157,23 €
3, Voda teplá	112,30 €
4, Kúrenie	1 829,61 €
5, Upratovanie spoločných priestorov	464,18 €
6, Elektrická energia	289,70 €
7, Réžia	368,82 €
Základ DPH ročne	3 221,84 €
Základ DPH mesačne	268,49 €
DPH 20%	53,70 €
MESAČNÁ PLATBA	322,19 €

Telefóny - mesačný poplatok za tel. prípojku 5,06 € + fakturácia podľa výpisu hovorov + cena za 1 stranu 0,66 € (cena neobsahuje poplatok za tel. prístroj)

Údržba - fakturácia 5,00 €/hod + materiál na základe písomnej objednávky (prácu, čas a materiál potvrdiť podpisom)

prenajímateľ