

RÁMCOVÁ NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov

ČI. I

Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ

Obchodné meno: Národný ústav detskej tuberkulózy a respiračných chorôb, n.o.
Dolný Smokovec
Sídlo: Dolný Smokovec 70, 059 81 Vysoké Tatry
Zastúpený: Ing. Miroslava Mištunová, PhD., MPH, riaditeľka
IČO: 37 886 479
DIČ: 2021819327
IČ DPH: SK2021819327
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Poprad
IBAN: SK73 0200 0000 0000 2883 2562
BIC: SUBASKBX
Registrovaný: Register neziskových organizácií vedený Okresným úradom v Prešove, č. OVVS-80/2004
/ďalej ako "prenajímateľ"/

1.2 Nájomca

Obchodné meno: neomedic, s.r.o.
Sídlo: Račianska 88/B, 831 02 Bratislava – Nové Mesto
Zastúpený: Mgr. Viktor Wurm, konateľ
IČO: 54 134 340
DIČ: 2121606311
IČ DPH: neplatca DPH
Bankové spojenie: Fio Banka, a.s.
IBAN: SK58 8330 0000 0026 0214 8597
BIC: FIOZSKBAXXX
Registrovaný: OR SR Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 159504/B
/ďalej ako "nájomca"/

Prenajímateľ a nájomca (spolu aj ako „zmluvné strany“) sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

ČI. II

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v Dolnom Smokovci v meste Vysoké Tatry. Nehnuteľnosť je zapísaná na Správe katastra Poprad na liste vlastníctva č. 501 v obci Vysoké Tatry, v katastrálnom území Starý Smokovec, ako „budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia“, so súpisným číslom 16210, na pozemku parcelné číslo 126/5, ako Prístavba tuberkulózneho pavilónu.

2. Nájomca je obchodná spoločnosť, ktorá v rámci svojej podnikateľskej činnosti zabezpečuje vzdelávacie aktivity zdravotníckych pracovníkov, zložiek integrovaného záchranného systému a verejnosti, a to buď priamo alebo prostredníctvom tretích osôb.
3. Predmetom tejto zmluvy je rámcová úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán v súvislosti s prenájomom priestorov prenajímateľa nájomcovi na vzdelávacie aktivity uvedené v predchádzajúcom bode a s tým súvisiacim zabezpečením vzdelávacích aktivít.

Či. III Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory na 5. nadzemnom podlaží na realizáciu vzdelávacích aktivít.
2. Špecifikácia priestorov:
 - a) Prednášková miestnosť (lekárska knižnica) – podlahová výmera 110,87 m²
 - b) Registratúrne stredisko (archív) – podlahová výmera 16 m²
 - c) Šatňa k prednáškovej miestnosti – podlahová výmera 14,00 m²
 - d) Telocvičňa č. 6 – podlahová výmera 54,98 m²
 - e) WC Telocvičňa č. 6 – podlahová výmera 2,50 m²
 - f) WC ženy – podlahová výmera 6,56 m²
 - g) WC muži – podlahová výmera 5,25 m²
3. Súčasťou prenájmu je aj audiovizuálna technika v Prednáškovej miestnosti pozostávajúca z dataprojektora, flipchartu, mikrofónu ozvučenia.

Či. IV Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je:
 - a) záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi za odplatu na dočasné užívanie nebytových priestorov špecifikovaných v článku III tejto zmluvy, vrátane dodávky energií a poskytnutia služieb súvisiacich s nájmom nebytových priestorov špecifikovanýchmi odst. 2 článku III tejto zmluvy,
 - b) záväzok nájomcu zaplatiť mu za to odplatu špecifikovanú v článku VII tejto zmluvy.

Či. V Doba platnosti zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.12.2022 do 31.08.2028.

Či. VI Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ odovzdáva nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytového priestoru oboznámil, a tento preberá bez výhrad, v stave zodpovedajúcom účelu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje :
 - a) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytového priestoru, najmä zabezpečovať dodávku energií a riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené,
 - b) zabezpečiť dodávku elektriny, tepla na vykurovanie priestoru, tepla na ohrev vody, studenú vodu a odvedenie odpadovej vody (stočné).
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať prenajatý nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto zmluve,
 - b) sprístupniť prenajatý priestor za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok prenájmu,

- c) udržiavať prenajatý priestor v takom stave, aby nedošlo k poškodeniu majetku prenajímateľa (vznik požiaru, vytopenie, nezatvorenie okien v prenajatom priestore po skončení doby prevádzky, a pod.),
 - d) nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia,
 - e) odstrániť nedostatky zistené pri kontrolách z oblasti OBP a PO súvisiacich s činnosťou nájomcu v stanovených termínoch,
 - f) dodržiavať všeobecne záväzné platné prepisy a interné pokyny vydané prenajímateľom z oblasti ochrany majetku, OBP a PO,
 - g) uhradiť prenajímateľovi škody, ktoré vzniknú prevádzkou nájomcu zanedbaním povinností nájomcu,
 - h) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením povinností vznikla,
 - i) v prípade vzniku havárie, resp. jej hrozby, okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam elektriny, sanitnej inštalácie, rozvodov ÚK a pod.
4. Termíny obsadenosti nebytových priestorov podľa čl. III tejto zmluvy, ako aj rozsah požadovaných doplnkových služieb bude obsahom konkrétnej písomnej objednávky zo strany nájomcu zaslanej minimálne 15 dní vopred.
 5. Nájomca je povinný v písomnej objednávke oznámiť prenajímateľovi presný termín začatia a ukončenia obsadenosti nebytových priestorov, orientačný počet účastníkov a iné náležitosti potrebné k zabezpečeniu služieb spojených s nájmom nebytových priestorov.
 6. V prípade, ak si nájomca nájom neobjedná v dohodnutej lehote podľa odst. 4 tohto článku zmluvy samostatnou písomnou objednávkou s vymedzenými náležitosťami, prenajímateľ nie je povinný nájom poskytnúť.
 7. Nájomca je povinný vystaviť objednávku v súlade s týmto článkom zmluvy a doručiť ju prenajímateľovi elektronicky alebo poštou.
 8. Prenajímateľ po obdržaní objednávky potvrdí objednávku nájomcovi.
 9. Zmluvné strany sa dohodli, že až potvrdením objednávky sa považuje predmet nájmu a rozsah služieb za objednaný.
 10. Potvrdenú objednávku je možné zmeniť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.
 11. Prenajímateľ nie je oprávnený v termíne nájmu vyplývajúcom z objednávky nájomcu prenajať nájmomcom požadované priestory tretím osobám.

Čl. VII

Nájomné a úhrady za služby

1. Cena nájomného za nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je určená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách, v znení neskorších predpisov, podľa platného cenníka prenajímateľa.
2. Aktuálny cenník prenajímateľa je prílohou tejto zmluvy, pričom prenajímateľ je oprávnený ho meniť, avšak je povinný pri zmene cien oboznámiť nájomcu minimálne jeden mesiac pred jeho platnosťou. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený domáhať sa nájomného a úhrad za služby podľa pôvodného cenníka.
3. Ak nájomca so zmenou cien nebude súhlasiť, má právo do troch dní od oboznámenia sa s novým cenníkom, od tejto zmluvy odstúpiť.
4. Nájomné a úhrady za služby je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry.
5. Prenajímateľ vystaví faktúru po uskutočnení každej jednotlivej akcie nájomcu, so splatnosťou 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

6. Faktúra bude obsahovať všetky obvyklé náležitosti daňového dokladu a súpis jednotlivých položiek.
7. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť nájomné za celé objednané obdobie, a to aj v prípade, ak toto objednané obdobie predmet nájmu využíval čiastočne alebo nevyužíval vôbec, ak sa strany nedohodnú inak, s výnimkou uvedenou v čl. VII odst. 9.
9. V prípade písomného zrušenia objednávky nájomcom z akéhokoľvek dôvodu minimálne 3 pracovné dni pred dojednaným termínom začatia obsadenosti nebytových priestorov, sa prenájom ruší a prenajímateľ nie je oprávnený domáhať sa akéhokoľvek plnenia od nájomcu.

Čl. VIII

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenajať nájomcovi dohodnuté priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca počas doby obsadenosti prenajatých priestorov podľa čl. VI bod 4. a 5. tejto zmluvy, na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť poskytnutých technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru, BOZP, a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
4. Nájomca prehlasuje, že bol prenajímateľom riadne oboznámený s internými predpismi prenajímateľa pre oblasť PO a BOZP.
5. Nájomca berie na vedomie, že ohlasovňa požiaru je na recepcii prenajímateľa (tel. klapka 160).
6. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu spôsobenú účastníkmi akcie na predmete nájmu, alebo ju na vlastné náklady odstrániť.
7. Za majetok, ktorý si nájomca vnesie do prenajatých priestorov, nezodpovedá prenajímateľ.
8. Zmluvné strany sú povinné navzájom si bez zbytočného odkladu oznámiť akúkoľvek zmenu svojich identifikačných údajov, zmenu fakturačných údajov, ako aj zmenu elektronickej adresy (uvedenej v čl. X odst. 8), prostredníctvom ktorej budú zmluvné strany komunikovať.
9. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade vyššej moci, teda skutočnosti, ktorá vznikne bez akéhokoľvek zavinenia zmluvnou stranou (napr. protipandemické opatrenia), nedôjde k realizácii nájmu a to ani v prípade, ak sa tak stane po potvrdení písomnej objednávky. V takom prípade zmluvné strany budú danú situáciu riešiť predovšetkým dohodou.
10. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, s ktorou bude mať zmluvný vzťah uzavretý za účelom zabezpečenia vzdelávacích aktivít. Na takéto prenájom sa nevyžaduje osobitný súhlas prenajímateľa, avšak nájomca je povinný túto skutočnosť uviesť v písomnej objednávke podľa čl. VI podmienky nájmu.

Čl. IX

Skončenie nájmu

1. Nájom prenajatého priestoru sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom prenajatého priestoru môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou. Výpoveď z nájmu môžu dať obe zmluvné strany.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby z dôvodov ustanovených v §9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby z dôvodov ustanovených v §9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace, a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia prenájmu (obsadenosti) odovzdať prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá po ukončení prenájmu (obsadenosti) prenajaté priestory načas podľa odst. 6 čl. IX tejto zmluvy, dostane sa do omeškania. V takom prípade sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 16,60 EUR za každý kalendárny deň omeškania odovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Meniť alebo dopĺňať obsah tejto zmluvy je možné len formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
2. Všetky úkony vyplývajúce z tejto zmluvy musia byť vykonané písomne, pokiaľ zmluvné strany nedohodnú prístupnosť inej formy. Písomnosti sa považujú za doručené, ako náhle boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol.
3. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií), zmluvné strany súhlasia so zverejnením všetkých údajov uvedených v tejto zmluve.
5. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
6. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch rovnakej právnej sily, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
7. Táto zmluva, po podpise obidvoma zmluvnými stranami je platná, len vtedy, ak na jej platnosť bol vydaný súhlas „Správnou radu“ prenajímateľa v súlade s odstavcom 2 článku V. „Štatútu neziskovej organizácie“ prenajímateľa.
8. Zmluvné strany si budú písomnosti doručovať poštovou službou na adresy sídla uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo elektronickou poštou.
 - e-mail prenajímateľa: sekretariat@nudtarch.sk
 - e-mail nájomcu: info@neomedic.sk
9. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť akékoľvek vzniknuté spory cestou vzájomného konsenzu. Pokiaľ nie je možné vzájomne výhodnou dohodou dospieť k urovnaniu sporu, pre konanie a rozhodovanie o sporných otázkach týkajúcich sa záväzkových právnych vzťahov vyplývajúcich z podmienok tejto zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú riešiť všetky spory v zmysle príslušných platných právnych predpisov Slovenskej republiky na príslušnom súde Slovenskej republiky. Miestna príslušnosť súdu je daná v zmysle zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v platnom znení.

10. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok.
11. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – Cenník všetkých zdravotných výkonov a služieb.

V Dolnom Smokovci dňa :

V Bratislave, dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Miroslava Mištúnová, PhD., MPH
riaditeľka NÚDTaRCH, n.o.
Dolný Smokovec

.....