

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 1/2019
uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Nemocnica Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku, so sídlom Huncovská 42,
060 01 Kežmarok, zastúpená Ing. Viktorom Halířom, riaditeľom
Bankové spojenie:
IBAN:
IČO: 37886436
DIČ: 2021905633
ďalej ako nájomca

a

Špeciálna základná škola so sídlom 060 01 Kežmarok, Kostolné námestie 441/28
zastúpená Mgr. Antonom Vojtičkom, riaditeľom
Bankové spojenie:
IBAN:
IČO: 17070481
DIČ: 2020956091
Ďalej ako podnájomca

po prehlásení, že sú spôsobilí na právne úkony, uzavreli túto

zmluvu o podnájme nebytových priestorov

Čl. I.

1. Predmet podnájmu je súčasťou budovy v nájme Nemocnice Dr. Vojtecha Alexandra n. o. s. č. 1788 na pozemku C KN parc. č. 1300 zapísanej v LV č. 56 pre obec a k. ú. Kežmarok, ku ktorej má vlastnícke právo Mesto Kežmarok. Oprávneným užívateľom a správcom tejto stavby je podľa nájomnej zmluvy uzavretej dňa 10.11.2008 s Mestom Kežmarok nájomca. Oprávnenie nájomcu dať premet nájmu do podnájmu nájomca preukazuje nájomnou zmluvou medzi nájomcom a vlastníkom stavby a výpisom z uznesení zo zasadnutia MsZ Mesta Kežmarok konaného dňa 13. 12. 2018, podľa ktorého mestské zastupiteľstvo schválilo podnájom nebytového priestoru. Podnájomca má záujem v budove s. č. 1788, na ul. Huncovskej č. 42 prevádzkovať Špeciálnu základnú školu z dôvodu vzdelávania žiakov hospitalizovaných na detskom oddelení Nemocnice Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n. o. ako poskytovateľa zdravotnej starostlivosti.
2. Nájomca je na základe nájomnej zmluvy uvedenej v bode I. tejto zmluvy je oprávneným užívateľom budov tvoriacich areál Nemocnice.
3. Nájomca na základe tejto zmluvy prenecháva podnájomcovi do podnájmu dočasného užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v budove s. č. 1788 nachádzajúci sa na 1 podlaží v časti prevádzky detského oddelenia nemocnice, konkrétne jedálne o výmere 30 m². Súčasťou podnájmu je aj oprávnenie podnájomcu užívať spoločné priestory a to schodisko, chodby, sociálne zariadenia.
4. Nájomca predmet podnájmu podnájma v nezariadenom užívaniashopnom stave s vybudovanou funkčnou elektrickou, vodovodnou a odtokovou prípojkou ako aj meračmi odobratých médií – elektrickej energie, vody a tepla.
5. Nájomca vyhlasuje, že predmet podnájmu je k dňu uzavretia tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie a na účel uvedený v čl. II bod., 1 tejto zmluvy.

Čl. II. Účel podnájmu

1. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu výlučne na účel: vzdelávacia činnosť v špeciálnej základnej škole so sídlom Kostolné námestie 441/28, Kežmarok realizovaná pre vzdelávanie žiakov hospitalizovaných na Detskom oddelení Nemocnice Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n. o. Výchovu a vzdelávanie bude zabezpečovať Základná škola pri zdravotníckom zariadení, Huncovská 42, Kežmarok.
2. O akúkoľvek zmenu účelu podnájmu musí podnájomca písomne požiadať nájomcu. Zmena účelu podnájmu podlieha písomnému súhlasu nájomcu. Nepovolená zmena účelu podnájmu oprávňuje nájomcu na odstúpenie od zmluvy.

Čl. III. Doba trvania podnájmu a ukončenie podnájmu

1. Podnájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu neurčitú a to počnúc 1. 9. 2019.
Podnájom zaniká:
a/ písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení podnájmu
b/ písomnou výpoveďou nájomcu alebo podnájomcu
c/ písomným odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu pri hrubom porušení povinností tejto zmluvy podnájomcom
d/ písomným odstúpením od zmluvy zo strany podnájomcu pri hrubom porušení povinností z tejto zmluvy nájomcom.
2. Každá zo zmluvných strán môže vypovedať túto zmluvu z akéhokoľvek dôvodu alebo i bez uvedenia dôvodu. Výpoveď je účinná uplynutím trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
3. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú v prvý pracovný deň nasledujúci po dni, kedy bolo odstúpenie doručené druhej strane. Aby bolo odstúpenie od zmluvy platné, musí byť druhej strane odoslané najneskôr na štrnásty kalendárny deň odkedy sa odstupujúca strana dozvedela o skutočnosti, ktorá zakladá jej právo na odstúpenie.
4. Za hrubé porušenie povinností zmluvnou stranou považuje:
 - zmena účelu nájmu bez písomného súhlasu nájomcu
 - opakované porušenie ust. čl. VII bod 4, písm. d/, e/, f/ a h/
 - porušenie čl. VII bod 5
 - porušenie čl. X bod 8
 - nezabezpečenie užívania schopnosti predmetu podnájmu zo strany nájomcu v zmysle platných právnych predpisov
 - neodstránenie väd na predmetu podnájmu v primeranej lehote, ktoré nájomcovi podnájomca riadne zahlásil v zmysle čl. VII bod 4 písm. c/.

Čl. IV Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu

1. Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu vrátane vecí potrebných na riadne užívanie predmetu podnájmu /napr. kľúče a pod./ pri začatí podnájmu sa uskutoční najneskôr do 3 pracovných dní pred začiatkom podnájomného vzťahu podľa dohody zmluvných strán.

Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu pri začatí a pri skončení podnájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou obhliadkou predmetu podnájmu a vyhotovia o tom odovzdávací /preberací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Podpísanie odovzdávacieho/preberacieho protokolu nesmie byť bez vážneho dôvodu odopreté alebo pozdržané. Odovzdávací/preberací protokol musí obsahovať najmä opis stavu odovzdávaného /preberaného predmetu podnájmu, zoznam vecí odovzdaných podnájmovcovi za účelom riadneho užívania predmetu podnájmu, ako aj iné dôležité skutočnosti týkajúce sa predmetu podnájmu alebo budovy, ktoré môžu mať vplyv na riadne užívanie predmetu podnájmu. Do zápisu sa bezpodmienečne uvedú z meračov médií odčítané hodnoty stavu odobratej elektriny, vody a tepla.

2. K dňu skončenia podnájmu je podnájmovca povinný vypratať a vyčistiť predmet podnájmu a odovzdať ho nájomcovi v čistom a užívaniashopnom stave, zohľadňujúc primerané opotrebenie, vrátane všetkých kľúčov. V prípade, že podnájmovca pri odovzdaní predmetu podnájmu nedodrží ustanovenia tohto bodu, je nájomca oprávnený zabezpečiť uvedenie do náležitého stavu na náklady podnájmovcu.

Čl. V. Podnájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom podnájmomnom vo výške 1,- €. Podnájmovca nie je platcom DPH.
2. Podnájomné platí podnájmovca na základe faktúry, ktorú nájomca vystaví jedenkrát ročne a to na začiatku vzniku podnájmu a to v alikvotnej výške do 15 dní od vzniku podnájmu v ďalšie kalendárne roky podnájmu do 15-teho dňa prvého kalendárneho mesiaca. Faktúry sú splatné do 14 dní od doručenia.
3. Podnájomné podnájmovca uhradza na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný najmä:
 - odovzdať predmet podnájmu podnájmovcovi v stave podľa čl. I bodov 3,4,5 tejto zmluvy,
 - umožniť podnájmovcovi užívať predmet podnájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s podnájmom,
 - odstrániť vady brániace riadnemu užívaniu predmetu podnájmu, a to bez zbytočného odkladu po tom, ako mu podnájmovca oznámi potrebu odstránenia väd na predmete podnájmu, pričom pokiaľ je pri odstraňovaní väd potrebná súčinnosť podnájmovcu, tento je povinný ju po vzájomnej dohode zabezpečiť
 - zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu

Zabezpečiť dodávku hygienických potrieb do sociálnych zariadení v spoločných priestoroch
Celoročne udržiavať osvetlenie spoločných priestorov

Sledovať technický stav budovy, zabezpečiť opravy, servis a údržbu budovy, vrátane spoločných častí, spoločných priestorov, spoločných a technických zariadení budovy.

2. Nájomca vyhlasuje a podnájmovca berie na vedomie, že nájomca:
 - a/ nemá uzatvorené žiadne poistenie viažúce sa k budove a predmetu podnájmu
 - b/ je oprávnený túto zmluvu uzavrieť a riadne a včas plniť záväzky z nej vyplývajúce
 - c/ je oprávnený dať predmet podnájmu do podnájmu podnájmovcovi
 - d/ si nie je vedomý, že by bol účastníkom akéhokolvek súdneho či rozhodcovského konania, správneho konania, exekučného konania, konkurzného konania alebo reštrukturalizačného konania týkajúce sa budovy a predmetu podnájmu
 - e/na predmete podnájmu neviaznu žiadne tarchy, vecné bremená či iné práva tretích osôb,

- ktoré by akýmkoľvek spôsobom obmedzovali podnájomcu v riadnom užívaní predmetu podnájmu.
3. Nájomca je oprávnený najmä
 - a/ vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu podnájmu počas trvania tejto zmluvy len so súhlasom podnájomcu
 - b/ primeraným spôsobom vykonávať kontrolu, či podnájomca užíva predmet podnájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom vyžadovať občasný vstup do predmetu podnájmu za prítomnosti podnájomcu, a to vždy po predchádzajúcej dohode s podnájomcom
 - c/ vstupovať do predmetu podnájmu v prípadoch, keď bezprostredne hrozí vznik škody na majetku alebo zdraví, a to aj bez prítomnosti a vedomia podnájomcu, k čomu použije vlastné kľúče, ktoré má k dispozícii v zapečatenej obálke počas celej doby trvania podnájmu a sme ich využiť len za podmienok uvedených v tejto zmluve.
 4. Podnájomca je povinný:
 - a/ užívať predmet podnájmu, jeho vnútorné vybavenie, spoločné priestory a zariadenie predmetu podnájmu a budovy obvyklým spôsobom, s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila možnosť ich poškodenia alebo zničenia
 - b/ zabezpečiť obvyklé udržiavanie a čistenie predmetu podnájmu
 - c/ oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať nájomca /vrátane opravy centrálnych riadených záležitostí a spoločných vecí(a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak podnájomca zodpovedá za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikli,
 - d/ na základe predchádzajúcej výzvy nájomcu umožniť nájomcovi raz do mesiaca vstup do predmetu podnájmu za účelom odčítania stavu meračov spotreby odobratej energie a vody. Opakované porušenie tejto povinnosti zakladá právo nájomcu na odstúpenie od zmluvy,
 - e/ v prípade ak zmení vstupnú zámku do predmetu podnájmu, je povinný bezodkladne odovzdať jedno vyhotovenie kľúča nájomcovi. Opakované porušenie tejto povinnosti zakladá právo na odstúpenie od zmluvy
 - f/ v predmete podnájmu neskladovať toxické, horľavé a výbušné látky. Opakované porušenie týchto povinností zakladá právo nájomcu na odstúpenie od zmluvy.
 5. Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalej osobe a nesmie predmet podnájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť. Podnájomca taktiež nie je oprávnený postúpiť alebo inak previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy tretej osobe, ako ani jednostranne započítať svoje pohľadávky voči nájomcovi proti pohľadávkam nájomcu. Porušenie týchto povinností zakladá právo nájomcu na odstúpenie od zmluvy.
 6. Nájomca je povinný umožniť podnájomcovi umiestniť označenie podnájomcu na mieste na to určenom. Po skončení podnájomného vzťahu je podnájomca povinný označenie bezodkladne odstrániť.
 7. Akékoľvek investície a iné stavebné či obdobné úpravy na predmete podnájmu smie podnájomca vykonávať len s písomným súhlasom nájomcu.
 8. Nájomca nezodpovedá za škodu vzniknutú na veciach vnesených podnájomcom alebo tretími osobami do predmetu podnájmu a budovy.

Čl. VII.

Spoločné ustanovenia

1. Podnájomné sa považuje za uhradené v deň jej pripísania na účet príjemcu ak je príslušná platba označená variabilným symbolom uvedeným vo faktúre. Prijatie hotovosti je vylúčené.

2. Ak sa nepreukáže, že došlo k doručeniu skôr, písomnosti doručované stranami v listovej forme sa považujú za doručené na tretí pracovný deň nasledujúci od ich podania na poštovú prepravu na adresu adresáta uvedenú v tejto zmluve, alebo ak došlo k písomnému oznámeniu o zmene tejto adresy na novú adresu.
3. Ak sa nepreukáže, že došlo k doručeniu skôr, písomnosti doručované stranami v elektronickej forme sa považujú za doručené na najbližší pracovný deň nasledujúci od ich odoslania elektronickými prostriedkami na adresu adresáta uvedenú v tejto zmluve, alebo ak došlo k jej zmene, v písomnom oznámení o zmene tejto adresy. Pre účely tejto zmluvy sa za doručovanie v elektronickej forme považuje e-mail.
4. V prípade, že dôjde ku zmene akéhokoľvek údaje strany uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, je strana povinná oznámiť nový údaj druhej strane písomne najneskôr do piatich pracovných dní, odkedy ku zmene došlo.
5. Opakované poškodzovanie predmetu podnájmu, budovy, ako aj akýchkoľvek hnutelných vecí vo vlastníctve nájomcu, opakované narušovanie pokojného užívania budovy a jej okolia, vrátane porušovania všeobecne záväzných právnych predpisov, spôsobené podnájomcom alebo spolupracovníkmi podnájomcu, alebo jeho inak spriaznenými osobami zakladá právo nájomcu na odstúpenie od zmluvy.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni je zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv /§ 47 ods. 1 Obč. zák/. Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy zmluva nezverejní, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo /§47a ods. 4 Obč. zák./.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba písomnými číslovanými dodatkami v listinnej forme podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
3. Ak nastanú u niektorej zo zmluvných strán okolnosti brániace riadnemu pneniu tejto zmluvy, je povinná to bez zbytočného odkladu písomne oznámiť druhej strane.
4. Právne vzťahy vzniknuté na základe tejto zmluvy sa riadia právnymi predpismi Slovenskej republiky a to predovšetkým zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodným zákonníkom.
5. Túto zmluvu, ako ani žiadne informácie v nej nemožno považovať za dôverné. Strany berú na vedomie, že táto zmluva bude zverejnená v Centrálnom registri zmluvy.
6. Táto zmluva je vypracovaná v troch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený nájomcovi a dve vyhotovenia rovnopisu podnájomcovi.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, odstránili akékoľvek nejasnosti, zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle pripojili svoje vlastnoručné podpisy.

V Kežmarku

V Kežmarku

Nájomca
Nemocnica Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n. o.
zast.: Ing. Viktor Halíř, riaditeľ

Podnájomca
Špeciálna základná škola
Kežmarok
zast.: