

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 5/2023

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme NP“)

ZMLUVNÉ STRANY:

PRENAJÍMATEĽ:

Obchodné meno/názov: Nemocnica Alexandra Wintera n. o.
Sídlo: Winterova č. 66, 921 63 Piešťany
IČO: 36084221
DIČ: 2021704685
V zastúpení: MUDr. Miroslav Jaško, riaditeľ
číslo účtu: IBAN: SK73 0900 0000 0051 3006 7177

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno/názov: KALOKA s.r.o.
Sídlo: Hospodárska 3618/88, 917 01 Trnava
IČO: 51086395
V zastúpení: Ing. Martin Hudec, konateľ

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej samostatne aj len „Zmluvná strana“ a spoločne aj len „Zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 5/2023
(ďalej len „Zmluva“) v nasledovnom znení :

Článok I. PREAMBULA

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – nebytového priestoru nachádzajúceho sa v objekte budovy polikliniky na 3. poschodí Nemocnice Alexandra Wintera n.o. (ďalej aj „**nebytový priestor**“) štyri ambulancie o spoločnej výmere 75 m², na adrese Rekreačná 4827/2, Piešťany (ďalej len „**budova**“), vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany (ďalej len „**Budova**“).
- 1.2 Prenajímateľ má záujem prenechať Nájomcovi na dohodnutú dobu do užívania nebytové priestory špecifikované v článku II. bod 2.1. tejto Zmluvy, a Nájomca má záujem nebytové priestory špecifikované v článku II. bod 2.1. tejto Zmluvy v určenej dobe využívať na účel dohodnutý v článku III. bod. 3.1. tejto Zmluvy.
- 1.3 S poukazom na zhodný záujem Zmluvných strán podľa bodu 1.2. tohto článku Zmluvy, uzatvárajú Zmluvné strany túto Zmluvu, a to v rozsahu a za podmienok, ako je uvedené v jej nasledovných ustanoveniach.

Článok II. PREDMET NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania za dohodnuté nájomné 34,60 eur/m²/rok nebytový priestor, a to: miestnosti č. 335-338 o celkovej výmere 75 m² nachádzajúci sa na 3. poschodí Budovy polikliniky (ďalej len „**Predmet nájmu**“), vrátane WC na príslušnom poschodí a čakárne na chodbe pred vyššie uvedenými ambulanciami.

Článok III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Nájomca bude Predmet nájmu užívať výlučne ako miesto podnikania právnickej osoby KALOKA, s.r.o. za účelom činnosti prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia ambulantnej zdravotnej starostlivosti (zariadenie spoločných vyšetrovacích a liečebných zložiek s odborným zameraním – liečebná rehabilitácia a fyzioterapia porúch vybraných systémov v certifikovanej pracovnej činnosti – mobilizačné techniky). Nájomca sa zaväzuje na svoje vlastné náklady získať a po celú dobu trvania tohto nájomného vzťahu udržiavať v platnosti všetky povolenia potrebné v zmysle platných a účinných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to jednak na zriadenie prevádzky Nájomcu, a jednak pre prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu.
- 3.2. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel užívania Predmetu nájmu, pod ktorým je prevádzkovaný.

Článok IV. DOBA NÁJMU

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 (slovom: päť) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy – 1.5.2023 (ďalej len „**Doba nájmu**“). K tomuto dňu je Nájomca povinný na vlastné náklady získať všetky potrebné povolenia a rozhodnutia príslušných orgánov za účelom prevádzkovania činnosti v súlade s účelom nájmu podľa článku III. bod. 3.1. Zmluvy.
- 4.2. K tomuto dňu Prenajímateľ uvoľňuje Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel. Prenajímateľ súčasne s odovzdaním Predmetu nájmu odovzdá Nájomcovi všetky náležitosti slúžiace k riadnemu a nerušenému užívaniu Predmetu nájmu.

- 4.3. Prenajímateľ môže Nájomcovi po ich predchádzajúcej dohode, umožniť vstup do Predmetu nájmu aj pred dňom účinnosti Zmluvy za účelom prípravy Predmetu nájmu pre účely konkrétnej prevádzky podľa bodu 3.1. článku III. tejto Zmluvy.
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že tento nájomný vzťah môže byť ukončený výhradne v súlade s článkom IX. tejto Zmluvy.

Článok V. NÁJOMNÉ A ZÁBEZPEKA

- 5.1. Výška nájomného za užívanie **Predmetu nájmu je 2595,- eur/rok** (slovom: dvatisícpäťstodevät'desiatpäť euro). Nájomné sa bude platiť mesačne, najneskôr do 30. dňa v mesiaci, za ktorý sa nájomné platí, pričom Nájomca pri platbe faktúr uvádza ako variabilný symbol číslo faktúry. Plnenie je oslobodené podľa §38 zákona o DPH č.222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca do 5 dní od podpisu tejto Zmluvy zloží na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy zábezpeku - **depozit vo výške 250,- Eur** (slovom: dvesto päťdesiat eur). Nájomca týmto berie na vedomie a je uzrozumený s tým, že zložená zábezpeka alebo jej časť bude slúžiť na uspokojenie akejkoľvek pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi.
- 5.3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť sumu dohodnutého nájomného každoročne o mieru ročnej inflácie na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu Slovenskej republiky. Nájomca sa zaväzuje akceptovať výšku nájomného a takto zvýšené nájomné platiť spôsobom podľa bodu 5.1. tohto článku Zmluvy. Takto jednostranne zvýšiť nájomné môže Prenajímateľ najskôr od 01.01. kalendárneho roka. O takejto úprave výšky nájomného Prenajímateľ Nájomcu upovedomí písomne spolu s uvedením termínu, odkedy bude takáto úprava účinná.

Článok VI. PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

- 6.1. Prevádzkové náklady sú náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Prenajímateľ bude pre Nájomcu zabezpečovať v súlade s touto Zmluvou tieto dodávky a služby súvisiace s Predmetom nájmu a to: dodávku elektrickej energie, dodávku vody a stočné, dodávku tepla a odvoz komunálneho odpadu.
- 6.3. Nájomca na vlastné náklady zabezpečuje upratovanie a bežnú údržbu Predmetu nájmu, užívanie telefónu.
- 6.4. Prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu zabezpečované Prenajímateľom podľa 6.2. tohto článku a nie sú zahrnuté v nájmu.
- 6.5. Prenajímateľ súhlasí s ďalej uvedenými platbami za tieto prevádzkové náklady:
 - Vodné + stočné: 200,- EUR/rok + dph
 - Odvoz odpadu: 150,- EUR/rok + dph
 - El. energia: 1200 EUR/rok + dph
 - Zemný plyn: 3000 EUR/rok + dph

Článok VII. VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY

- 7.1.** V prípade, ak sa dostane Nájomca voči Prenajímateľovi do omeškania so splnením akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy, Prenajímateľovi vznikne odo dňa vzniku omeškania nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z omeškanej sumy. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad na odstúpenie od Zmluvy podľa článku IX. bod 9.2. písm. a), na náhradu škody, pričom uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.

Článok VIII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 8.1.** Nájomca je povinný počas doby nájmu nakladať s Predmetom nájmu s riadnou starostlivosťou, a zároveň je Nájomca povinný zabezpečiť vhodnými prostriedkami Predmet nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu vzhľadom na vykonávaný druh činnosti alebo následkom nedbanlivosti. Za týmto účelom je Nájomca oprávnený zabezpečiť aj iné poistenie Predmetu nájmu, ako zabezpečuje Prenajímateľ podľa bodu 8.2. tohto článku.
- 8.2.** Prenajímateľ poisťuje zákonným poistením Budovu, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu.
- 8.3.** Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe je taká zmluva neplatná v zmysle zákona č. 4/2018 Z. z., nakoľko predmet nájmu je dočasne prebytočným prioritným majetkom štátu.
- 8.4.** Prenajímateľ nezodpovedá za škody Nájomcu spôsobené krádežou ani protiprávnou činnosťou v Budove.
- 8.5.** Nájomca je oprávnený vyvesovať a osadzovať vo vnútorných priestoroch Budovy nápisy, pútače a reklamy za účelom propagácie Nájomcu (ďalej len „**Propagácia**“), v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, miestnymi predpismi a v súlade s dobrými mravmi a estetikou ich formy, a to na základe vopred daného súhlasu Prenajímateľa, ktorý musí byť udelený minimálne 5 pracovných dní pred realizáciou Propagácie.
- 8.6.** Nájomca je povinný bežné opravy a údržbu Predmetu nájmu vykonávať bezodkladne na svoje vlastné náklady.
- 8.7.** Nájomca je povinný na vlastné náklady Predmet nájmu zariadiť a vybaviť po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení predmetných úprav Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej inštalácie, kúrenia a iných inžinierskych sietí je Nájomca oprávnený vykonať len na základe vopred udeleného písomného súhlasu Prenajímateľa alebo ním poverenou osobou. Neodsúhlasené úpravy Predmetu nájmu môže Prenajímateľ odstrániť na náklady Nájomcu. Nájomca musí vykonávať úpravy tak, aby zachovával čistotu, neobmedzil alebo neohrozil prevádzku Budovy alebo prevádzky iných nájomcov.
- 8.8.** Nájomca je povinný nahlásiť Prenajímateľovi každú inštaláciu elektrického spotrebiča, a to minimálne 7 kalendárnych dní pred vykonaním predmetnej inštalácie.
- 8.9.** Nájomca je povinný Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu opráv súvisiacich s poruchami stavebnej konštrukcie, dodávkou tepla, vody, elektrickej energie a pod. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním poverenej osobe, vykonanie potrebných opráv.
- 8.10.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci súvisiace s vykonávanou činnosťou, ako aj predpisy požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a vyhlášky Ministerstva vnútra

Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o protipožiarnej prevencii. V tejto súvislosti sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť požiadavky v zmysle aktuálne platnej legislatívy ochrany pred požiarmi.

- 8.11.** Nájomca je povinný Prenajímateľovi umožniť vstup do Predmetu Nájmu za účelom kontroly. Kontrolu vykoná Prenajímateľ v prítomnosti Nájomcu a to tak, aby nenarušil výkon jeho činnosti.

Článok IX. SKONČENIE NÁJMU

- 9.1.** Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom skončiť najmä písomnou dohodou účastníkov, výpoveďou a odstúpením od tejto Zmluvy.
- 9.2.** Skončenie Zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby nájmu výpoveďou je možno aj bez udania dôvodu zo strany Prenajímateľa i Nájomcu. Výpovedná doba je tri mesiace, platná od prvého dňa v nasledujúcim mesiaci. V takomto prípade se Nájomca zaväzuje doplatiť čiastku vypočítanú ako súčin sumy 5,6 plochy Predmetu nájmu (75) a počtu rokov chýbajúcich do naplnenia plnej doby platnosti Zmluvy (5 rokov) s presnosťou na mesiac.
- 9.3.** Odstúpiť od tejto Zmluvy možno i pre podstatné porušenie povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy o nájme, za ktoré sa považuje
- a) omeškanie Nájomcu s úhradou nájomného podľa článku V. Zmluvy a prevádzkových nákladov podľa článku VI. Zmluvy o viac ako 15 kalendárnych dní, tým však nárok podľa článku VII. bod 7.1. Zmluvy nie je dotknutý;
 - b) porušenie povinnosti podľa článku III. bod 3.2.
 - c) porušenie povinnosti podľa článku VIII bod 8.3., 8.4.
- V prípade odstúpenia od tejto Zmluvy o nájme sa táto Zmluva o nájme ruší dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 9.4.** Prenajímateľ má možnosť odstúpiť od Zmluvy aj bez udania dôvodu, najneskôr však do dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 9.5.** V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu do dňa skončenia nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti alebo povinnosti uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške posledného fakturovaného nájomného a Prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky úkony spočívajúce vo vyprataní Predmetu nájmu alebo uvedenia Predmetu nájmu do pôvodného stavu na náklady Nájomcu.

Článok X. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1.** Táto Zmluva sa spravuje slovenským právnym poriadkom.
- 10.2.** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa §47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 10.3.** Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 10.4.** Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným, nebude to mať vplyv na platnosť ostatných ustanovení Zmluvy touto neplatnosťou nedotknutých. Namiesto neplatného ustanovenia sa použije také ustanovenie príslušného právneho predpisu, ktoré svojím obsahom a účelom najviac zodpovedá vôli Zmluvných strán vyjadrenej v tejto Zmluve, resp. účelu tejto Zmluvy.
- 10.5.** Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých sa každý jeden považuje za originál a z ktorých Nájomca obdrží 2 rovnopisy a Prenajímateľ 2 rovnopisy.

10.6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia, výzvy a písomnosti, ktoré má podľa tejto zmluvy doručiť jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované poštou doporučené na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na poslednú písomne oznámenú adresu, alebo osobným doručením (ak v zmluve nie je uvedené inak). V prípade, ak zmluvná strana doporučenú zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať alebo doporučenú zásielku doručovanú poštou pošta vráti druhej zmluvnej strane ako nevyžiadanú v úložnej lehote, alebo s oznámením adresát neznámy, považuje sa zásielka za doručenú na 3 deň od uloženia.

10.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu o nájme prečítali, jej obsahu porozumeli, a preto, že sa tento zhoduje so súhlasnými, slobodnými a vážnymi prejavmi ich skutočnej vôle a že Zmluvu o nájme neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne, ako osoby na tento úkon oprávnené podpísali.

V PIEŠŤANOCH, dňa

.....
Prenajímateľ

Nemocnica Alexandra Wintera n.o.
MUDr. Miroslav Jaško, riaditeľ

V PIEŠŤANOCH, dňa

.....
Nájomca

KALOKA s.r.o.
Ing. Martin Hudec, konateľ