

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(ďalej ako „Zmluva“)

uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“), v súlade s §13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zákon o správe majetku štátu**“) a v súlade s ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“)

Čl. I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Názov: **Slovenská republika, Správca: Národný ústav reumatických chorôb**
Sídlo: Nábrežie Ivana Krasku 4, 921 12 Piešťany, Slovenská republika
Zastúpený: Doc. MUDr. Richard Imrich, DrSc., generálny riaditeľ
Ing. Veronika Judičáková, MBA, ekonomický riaditeľ
MUDr. JUDr. Daniela Kňaze Doležalová, medicínsky riaditeľ
IČO: 00 165 271
DIČ: 2020530732
IČ DPH: SK2020530732
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000285239/8180
Adresa banky: Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
SWIFT: SUBA SKBX
IBAN: SK85 8180 0000 0070 0028 5239

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno: **ORTOPROplus, spol. s r.o.**
sídlo: Skladná 8, 040 01 Košice, Slovenská republika
v mene kt. koná: MVDr. Marián Jenčík, konateľ
zápis v registri: Obchodný register Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vl. č.: 6859/V
IČO: 31 715 486
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
číslo účtu: 2620064530/1100
IBAN: SK79 1100 0000 0026 2006 4530
SWIFT: TATRSKBX

(ďalej len ako „nájomca“)

(Prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Čl. II. Predmet a účel Zmluvy

1. Národný ústav reumatických chorôb je správcom majetku štátu vo vlastníctve Slovenskej republiky v zmysle Zákona o správe majetku štátu, a to nehnuteľnosti so súpisným číslom 4782, nachádzajúcej sa v obci Piešťany, v katastrálnom území Piešťany, na ulici náb. Ivana Krasku 4, popis stavby: zdravot. zariadenie, postavené na pozemku parcela reg. „C“ č. 5820 o výmere 2080 m², druh pozemku: Zastavená plocha a nádvorie, všetko zapísané na liste vlastníctva č. 3278 vedenom Okresným úradom Piešťany, odbor katastrálny (ďalej ako „**Nehnuteľnosť**“).
2. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v Nehnuteľnosti a špecifikované v bode 3 tohto článku, a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

3. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí vyššie definovanej Nehnuteľnosti:

Kuchynka (sklad) 11,60 m²

Izba (meracia miestnosť) 22,00 m²

Predsieň 5,20 m²

WC 1,20 m²

Kúpeľňa 3,60 m²

Spolu : 43,60 m²,

a ktorých umiestnenie v Nehnuteľnosti je bližšie vyobrazené v Schéme umiestnenia prenajatého priestoru tvoriacej neoddeliteľnú Prílohu č. 1 k tejto Zmluve (ďalej ako „**Predmet nájmu**“).

3. Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je využívanie Predmetu nájmu ako merné miesto pre odobratie mier, zhotovenie a výdaj ortopedicko-protetických zdravotníckych pomôcok nájomcom.
4. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy nie je hnutelný majetok.
5. Okrem Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory Nehnuteľnosti (vrátane spoločných sociálnych zariadení), ktoré je nájomca povinný užívať spôsobom, v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomca je povinný užívať spoločné priestory Nehnuteľnosti:
 - a. za účelom prístupu do/k Predmetu nájmu,
 - b. v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a v súlade s vnútornými predpismi prenajímateľa,
 - c. v súlade s ich povahou a účelom a tak, aby nedochádzalo k inému ako bežnému opotrebovaniu,
 - d. tak, aby nad mieru primeranú pomerom nedochádzalo k ich opotrebeniu alebo poškodeniu vo väčšom rozsahu ako pri ich bežnom užívaní,
 - e. tak, aby nad mieru primeranú pomerom neobťažoval prenajímateľa alebo ostatných nájomcov alebo návštevníkov Nehnuteľnosti.

Čl. III. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu 5 (päť) rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.

2. Nájom podľa tejto Zmluvy zaniká:

- a. uplynutím doby nájmu,
- b. písomnou dohodou Zmluvných strán,
- c. písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu za podmienok uvedených v tejto Zmluve,
- d. písomným odstúpením od tejto Zmluvy za podmienok uvedených v tejto Zmluve,
- e. v prípadoch uvedených v § 14 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

3. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

4. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

5. Výpoveď tejto Zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou musí byť daná písomnou formou a musí obsahovať dôvod výpovede. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej Zmluvnej strane.

6. Od tejto Zmluvy možno odstúpiť v prípadoch ustanovených príslušnou právnou úpravou alebo aj v prípadoch výslovne uvedených v tejto Zmluve. Zmluva sa v takom prípade zrušuje a nájom podľa tejto Zmluvy zaniká dorúčením písomného oznámenia oprávnenej Zmluvnej strany o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane, pričom dôvod bude špecifikovaný v oznámení o odstúpení od zmluvy.

Čl. IV.

Nájomné a poplatky za služby

1. Výška nájomného za užívanie Predmetu nájmu bola dohodnutá Zmluvnými stranami v súlade so Zákonom o správe majetku štátu vo výške 90,- EUR bez DPH za 1 m² podlahovej plochy Predmetu nájmu za rok, t.j. nájomné za celý Predmetu nájmu s celkovou podlahovou plochou 43,60 m² je vo výške **3 924,- EUR bez DPH / rok**. Nájomné sa bude platiť mesačne vopred, a to na základe faktúry prenajímateľa za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

2. Nájomca sa zaväzuje popri nájomnom uhrádzať aj preddavky na poplatky za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu vo výške uvedenej v neoddeliteľnej prílohe č. 2 tejto Zmluvy - Poplatky za energie a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov. Prenajímateľ vyhotoví každoročne vyúčtovanie poplatkov za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa skutočnej spotreby nájomcu a toto predloží nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok je splatný do 15 dní od predloženia vyúčtovania, t.j. prípadný nedoplatok sa zaväzuje nájomca uhradiť prenajímateľovi v lehote do 15 dní odo dňa predloženia vyúčtovania prenajímateľom nájomcovi, resp. prípadný preplatok sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť nájomcovi v lehote do 15 dní odo dňa predloženia vyúčtovania prenajímateľom nájomcovi (pričom právo prenajímateľa na započítanie povinnosti zaplatiť tento preplatok s peňažnou zábezpekou podľa tejto Zmluvy tým nie je dotknuté).

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné vo výške 1/12 ročného nájomného uvedeného v bode 1. tohto článku, t.j. sumu vo výške 327,- EUR a 1/12 ročných preddavkov na náklady za

poplatky za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v bode 2 tohto článku, t.j. sumu vo výške 58,52 EUR, spolu tak sumu vo výške **385,52 EUR mesačne** v termíne splatnosti faktúry. Nájomné bude oslobodené od DPH v zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

4. V prípade omeškania nájomcu s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v čase trvania Zmluvy, ak sa zvýši trhové nájomné rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností. Prenajímateľ je povinný písomne vopred informovať nájomcu o zvýšení nájomného, a to najmenej 30 dní pred dňom plánovaného zvýšenia nájomného. V prípade, ak nájomca nesúhlasí so zmenou výšky nájomného, je nájomca oprávnený najneskôr do dňa plánovaného zvýšenia nájomného od tejto Zmluvy odstúpiť. V prípade, ak v lehote uvedenej podľa predchádzajúcej vety nájomca svoje právo na odstúpenie neuplatní, má sa za to, že s novou výškou nájomného súhlasí.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo zmeniť poplatky za energie a služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
7. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného alebo poplatkov za energie a služby podľa tejto Zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z ročného nájomného podľa tejto Zmluvy za každý aj začatý deň omeškania, a ktorá je splatná do 30 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na jej zaplatenie nájomcovi.
8. Zábezpeka:
Spolu s prvou platbou nájomného podľa tejto Zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa návratnú peňažnú zábezpeku vo výške **500,- EUR**.

Táto peňažná zábezpeka je určená ako zábezpeka a slúži výhradne na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi titulom tejto Zmluvy, najmä z dôvodu neplatenia nájomného, preddavkov na poplatky za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, nezaplatenia nedoplatkov na vyúčtovanie podľa bodu 2. tohto článku, z dôvodu spôsobenej škody na Predmete nájmu alebo v súvislosti s inými pohľadávkami prenajímateľa voči nájomcovi súvisiacimi s užívaním Predmetu nájmu.

Prenajímateľ je oprávnený na vyššie uvedený účel peňažnú zábezpeku použiť a započítať si vyššie uvedené pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi s peňažnou zábezpekou. Nájomca je povinný, v prípade čerpania časti alebo celej peňažnej zábezpeky prenajímateľom za podmienok uvedených v tejto Zmluve, doplniť peňažnú zábezpeku do výšky uvedenej v prvej vete tohto bodu v lehote do 10 dní po doručení výzvy prenajímateľa nájomcovi.

Pri skončení nájmu je prenajímateľ povinný peňažnú zábezpeku, resp. jej nevyčerpanú časť vrátiť nájomcovi najneskôr do 30 dní po skončení nájmu, resp. do 30 dní od predloženia vyúčtovania podľa bodu 2. tohto článku (podľa toho, čo nastane neskôr), pričom právo nájomcu použiť a započítať si pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi s peňažnou zábezpekou tým nie je dotknuté.

Čl. V.

Odobzdanie a prevzatie predmetu nájmu

Nájomca prehlasuje, že sa s Predmetom nájmu a s jeho stavom pred podpisom tejto Zmluvy oboznámil, jeho stav mu je známy a že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, že Predmet nájmu bude na svoje náklady v tomto stave udržiavať a že po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy tento odovzdá prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vypratý a bez všetkých hnutelných vecí patriacich nájomcovi, upratý a úplne vyčistený. Nájomca je povinný odovzdať Predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy. O každom odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu medzi prenajímateľom a nájomcom, ako aj o odovzdaní a prevzatí zariadenia priestorov Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany písomný protokol..

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať v/na Predmete nájmu čistotu a poriadok. Nájomca je odpad oprávnený dávať do nádob prenajímateľa v bežnom množstve s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto Zmluvy, pričom v prípade mimoriadnej produkcie odpadu nájomcom /stavebné úpravy a pod./ je nájomca povinný si odvoz a likvidáciu odpadu zabezpečiť na vlastné náklady.
2. Uzavretie prenajímaných priestorov a spôsob prístupu v neprítomnosti nájomcu sa z bezpečnostných dôvodov dohodne medzi zmluvnými stranami osobitne.
3. Nájomca je povinný Predmet nájmu využívať výlučne v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a v súlade s vnútornými predpismi prenajímateľa, v súlade s povahou Predmetu nájmu, tak, aby nedochádzalo k inému ako bežnému opotrebovaniu Predmetu nájmu a tak, aby nad mieru primeranú pomerom nedochádzalo k opotrebovaniu alebo poškodeniu Predmetu nájmu vo väčšom rozsahu ako pri jeho bežnom užívaní v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy. Nájomca je ďalej povinný užívať Predmet nájmu tak, aby nad mieru primeranú pomerom neobťažoval prenajímateľa alebo ostatných nájomcov alebo návštevníkov Nehnuteľnosti.
4. Nájomca je oprávnený v/na Predmete nájmu realizovať stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na Predmete nájmu len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou Predmetu nájmu a súčasne len ak sa prenajímateľ zaviazal uhradiť nájomcovi tieto náklady.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že bežné opravy a údržbu Predmetu nájmu s príslušenstvom bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Za bežné opravy a údržbu sa považujú tie, ktoré sú vykonané v Predmete nájmu a na príslušenstve od vstupov do Predmetu nájmu, a ktoré neprevyšujú sumu 350 Eur (s DPH) na jednu opravu alebo sumu 350 Eur (s DPH) na viacero opráv v priebehu jedného kalendárneho roka. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v/na Predmete nájmu, ktoré nie sú bežné alebo ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle § 13 ods. 10 Zákona o správe majetku štátu nie je nájomca oprávnený prenechať Predmet nájmu ako majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá Predmet nájmu ako majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

7. Nájomca je povinný riadne a včas dodržiavať a riadiť sa vnútorným poriadkom budovy a bezpečnostnými a požiarňymi predpismi vydanými prenajímateľom pre Nehnutelnosť, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a zaväzuje dodržiavať predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a predpisy z oblasti ochrany pred požiarom a protipožiarnej prevencie.
8. Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady poistenie vlastného majetku používaného v Predmete nájmu.
9. V prípade súhlasu prenajímateľa so stavebnými úpravami v Predmet nájmu nájomcom sa podiel na nákladoch na realizáciu úprav dohodne medzi Zmluvnými stranami osobitne.
10. Nájomca je povinný umožniť kedykoľvek na prvú výzvu prenajímateľa umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu Predmetu nájmu v čase určenom prenajímateľom.
11. Fyzickú ochranu Predmetu nájmu a vecí nájomcu v ňom pred protiprávnou činnosťou (napr. krádež) je povinný zabezpečiť nájomca.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby v Predmete nájmu neboli skladované nebezpečné alebo výbušné látky a materiály.
13. Prenajímateľ nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený vymeniť zámky a kľúče od vstupu/vstupov do Predmetu nájmu.
14. Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu vykonávať podnikateľskú činnosť výlučne v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy. Nájomca je povinný po dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy zabezpečiť platnosť a účinnosť všetkých svojich povolení a oprávnení na prevádzkovanie svojej podnikateľskej činnosti v súlade s dohodnutým účelom nájmu pre Predmet nájmu.
15. Prevádzkový čas nájomcu je stanovený pondelok až piatok od 8,00 do 16,00 hod.

Čl. VII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Ostatné právne vzťahy, neupravené touto Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanoveniami Zákona o správe majetku štátu, ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
2. Táto Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch /origináloch/, z toho jedno vyhotovenie obdrží Ministerstvo financií SR, jedno Ministerstvo zdravotníctva SR, prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a jedno vyhotovenie nájomca.
3. Zmluva nadobúda platnosť udelením písomného súhlasu s jej uzatvorením Ministerstvom financií Slovenskej republiky, v súlade s ust. Zákona o správe majetku štátu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Prenajímateľ sa zaväzuje do desiatich dní odo dňa udelenia písomného súhlasu s uzatvorením Zmluvy Ministerstvom financií Slovenskej republiky tento písomný súhlas doručiť nájomcovi.

4. Zmluvné strany uzatvorili medzi sebou dňa 19.06.2013 zmluvu o nájme nebytových priestorov v Nehnuteľnosti (ďalej ako „**Pôvodná zmluva o nájme**“) na dobu určitú, a to na dobu 5 rokov (t.j. do 19.06.2018). Nájomca užíva predmet nájmu podľa Pôvodnej zmluvy o nájme aj po jej zániku. Prenajímateľ vystavoval nájomcovi faktúry za užívanie nebytových priestorov v Nehnuteľnosti aj po zániku Pôvodnej zmluvy o nájme (faktúry vystavoval za obdobie od 20.06.2018 do 31.10.2018), a ktoré nájomca v plnom rozsahu prenajímateľovi uhradil. Prenajímateľom fakturovaná suma za užívanie nebytových priestorov v Nehnuteľnosti po skončení Pôvodnej zmluvy o nájme do 31.10.2018 predstavuje sumu 3.277,70 EUR. Zmluvné strany sa za účelom vysporiadania vzájomných práv a povinností z dôvodov uvedených v tomto bode 4. vyššie dohodli na nasledovnom:

- a. prenajímateľ vyhotoví bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy nájomcovi mimoriadnu faktúru za užívanie nebytových priestorov v Nehnuteľnosti nájomcom bez právneho titulu za obdobie od 20.06.2018 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, ktorú sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v lehote splatnosti 30 dní odo dňa vystavenia predmetnej faktúry prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za takéto užívanie Predmetu nájmu za každý mesiac predstavuje mesačné nájomné a platby určené podľa tejto Zmluvy
- b. prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi ním zaplatenú sumu za užívanie nebytových priestorov v Nehnuteľnosti za obdobie od zániku Pôvodnej zmluvy o nájme do 31.10.2018, ktorú nájomca zaplatil prenajímateľovi na základe faktúr, ktorými bolo prenajímateľom nájomcovi fakturované užívanie nebytových priestorov v Nehnuteľnosti za obdobie od 20.06.2018 do 31.10.2018 (t.j. sumu vo výške 3.277,70 EUR).

5. Na znak toho, že obsah tejto Zmluvy sa zhoduje s vôľou oboch Zmluvných strán sa ju rozhodli prijať. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom tejto Zmluvy potvrdzujú, že túto Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, Zmluva nebola uzavretá v tiesni, jej obsahu porozumeli a preto ju podpisujú.

V Piešťanoch, dňa2019

V Košiciach, dňa2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

Doc. MUDr. Richard Imrich, DrSc.
generálny riaditeľ

ORTOPROplus, spol. s r.o.
MVDr. Marián Jenčík, konateľ

Ing. Veronika Judičáková, MBA
ekonomický riaditeľ

MUDr. JUDr. Daniela Kňaze Doležalová
medicínsky riaditeľ