

**Zmluva o prenájme nebytových priestorov**

uzatvorená podľa Zákona č. 116/90 Zb. v platnom znení,

medzi

**Prenajímateľ : M.J.TEAM SK, s.r.o.**

sídlo : Hviezdoslavova 1, 960 01 Zvolen

zast. : RNDr. Marta Farkašová, konateľ spoločnosti

bank. spoj.

č. účtu

IČO : 50 912 615

IČ DPH : SK2120524516

Registrácia : Obchodný register, OS Banská Bystrica, odd.: Sro, vl. č.: 32771/S

**Nájomca: Univerzitná nemocnica - Nemocnica svätého Michala, a. s.**

sídlo : Satinského I.7770/1, 811 08 Bratislava

zastúpená: predsedom predstavenstva a generálnym riaditeľom: Doc. MUDr. Branislavom Delejom, PhD, MPH

bank. spoj.

IBAN:

IČO: 44 570 783

Registrácia: Spoločnosť je zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 4677/B

**I. Predmet a účel prenájmu.**

- 1.1. Touto zmluvou prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytové priestory o ploche 47,59 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na II. nadzemnom podlaží v nehnuteľnosti, ktorá je vedená na liste vlastníkov č. 8675 na KÚ Zvolen a ktorej adresa je Kozačeka 9282, 960 01 Zvolen. Nehnuteľnosť je vo vlastníctve spoločnosti MJF Control, s.r.o., ktorá dala zmluvný súhlas spoločnosti M.J.TEAM SK, s.r.o. k podnájmu týchto priestorov v zmysle tejto zmluvy.
- 1.2. Podrobný popis nebytových priestorov je nasledovný:
  - a) Vyšetrovňa 17,00 m<sup>2</sup>
  - Ambulancia lekára 18,59 m<sup>2</sup>
  - Čakáreň 12,00 m<sup>2</sup>
  - b) Podiel na spoločných priestoroch, sociálne zariadenia, schodisko, chodby 16,26 m<sup>2</sup>
- 1.3. Nebytové priestory sa dávajú do užívania nájomcovi za účelom prevádzky ambulancie všeobecného lekára pre dospelých, v súlade s právoplatným oprávnením, ktoré nájomca predloží prenajímateľovi.

**II. Doba prenájmu.**

- 2.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 15.06.2023. Výpoveď sú oprávnené bez uvedenia dôvodu dať obidve strany s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej strane.

### III. Cena prenájmu.

- 3.1. Cena za prenájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **3 526,42 EUR za rok a 293,87 EUR za mesiac**. Prenajíateľ je oprávnený fakturovať mesačný prenájom od nadobudnutia platnosti a účinnosti zmluvy. Ak prenájom nebude počas celého mesiaca bude prenájíateľ fakturovať cenu prepočítanú na skutočné dni prenájmu.
- 3.2. Prenajíateľ nebude nájomcovi fakturovať služby a energie. Tie bude fakturovať vlastník nehnuteľnosti spoločnosť MJF Control, s.r.o.
- 3.3. V zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty, je prenájom nehnuteľností oslobodený od DPH, preto cena z bodu 3.1. bude fakturovaná bez DPH.
- 3.4. Zmluvné strany berú na vedomie, že dohodnutá výška nájomného sa zvýši v rozsahu vyplývajúcom z údajov o miere inflácie, publikovaného, príp. oznámeného Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to s účinnosťou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jeho uverejnení, príp. oznámení. Zmluvné strany sú povinné uzavrieť písomný dodatok k tejto zmluve v lehote do 14 dní odo dňa publikovania, príp. oznámenia údajov o miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky, ktorého predmetom bude úprava ceny nájomného a služieb. Iniciátorom zmeny bude prenájíateľ.

### IV. Povinnosti prenájíateľa a nájomcu.

- 4.1. Prenajíateľ sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje prenajaté priestory odovzdať nájomcovi v stave pripravenom na ambulancie všeobecného lekára pre dospelých, v súlade s právoplatným oprávnením, ktoré nájomca predloží prenájíateľovi.
- 4.2. Prenajíateľ bude priestory udržiavať v technicky spôsobilom stave a zabezpečovať potrebné opravy väčšieho rozsahu.
- 4.3. Prenajíateľ sa zaväzuje vykonávať kontrolu stavu a odstraňovať nedostatky prenajatých priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie a bezpečnosti práce.
- 4.4. Nájomca sa zaväzuje, že bude v prenajatých priestoroch a v jeho okolí dodržiavať čistotu a poriadok a že bude priestory využívať iba na účely zhodné s touto zmluvou. Zároveň sa zaväzuje, že drobné opravy (výmena žiarovky a pod.) si bude zabezpečovať na svoje náklady vrátane pravidelného upratovania.
- 4.5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v platnom znení. V prípade škody vzniknutej ich zanedbaním sa zaväzuje škodu uhradiť v plnej výške. Povinnosti v oblasti PO a BOZP tvoria neoddeliteľnú prílohu č. 1 zmluvy.
- 4.6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické a protiepidemiologické opatrenia pri vykonávaní svojej činnosti v zmysle zákona č.20/60 Zb., v znení zákona č. 96/92 Zb. a jeho násl. zmien a doplnkov. V prípade kontroly kompetentných orgánov za zistené porušenia nesie zodpovednosť.
- 4.7. Nájomca nie je oprávnený ďalej prenajať prenajaté priestory tretím osobám.
- 4.8. Nájomca je oprávnený robiť zmeny a úpravy v prenajatých priestoroch len so súhlasom prenájíateľa. Týka sa to aj zásahov do rozvodov vody, plynu a elektriny.
- 4.9. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení prenájmu odovzdá nebytové priestory prenájíateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu a s prihliadnutím k úpravám, ktoré tu po predchádzajúcom súhlase nájomcu realizoval.
- 4.10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenájíateľa do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich stavu a na vykonanie nevyhnutných opráv. Zároveň je povinný bez

zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi závady, ktoré bránia riadnemu užívaniu prenajatých priestorov.

## V. Poistenie

- 5.1. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť s poisťovňou podľa vlastného výberu a po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti poistnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
  - a) Poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v predmete nájmu, zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetkých škôd spôsobených na predmete nájmu, ako aj prípady poranenia alebo úmrtia osôb,
  - b) Poistenie rizika krádeže a vlámania sa do predmetu nájmu, lúpežného prepadnutia.
- 5.2. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady uzatvoriť s poisťovňou podľa vlastného výberu a po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti poistnú zmluvu, ktorá bude pokrývať riziko poškodenia a znehodnotenia predmetu nájmu živelnou udalosťou a vodou z vodovodných zariadení.
- 5.3. Uzavretie vyššie uvedených poistných zmlúv sú si zmluvné strany povinné navzájom preukázať v lehote do 15 dní od podpisu protokolu o odovzdaní predmetu nájmu oboma zmluvnými stranami.

## VI. Ostatné ustanovenia.

- 6.1. Táto zmluva môže byť doplňovaná a menená len dohodou zmluvných strán písomnou formou.
- 6.2. Nájomca predloží prenajímateľovi fotokópiu oprávnenia na výkon činnosti podľa bodu 1.3. zmluvy.
- 6.3. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.
- 6.4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch. Jeden pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu.
- 6.5. Zmluva nadobúda účinnosť

Vo Zvolene

prenajímateľ

nájomca

### Povinnosti nájomcu v oblasti BOZP a PO

1. Dodržiavať pri práci platné predpisy a normy BOZP a PO
2. Zabezpečovať a zúčastňovať sa školení BOZP a PO v zmysle platných predpisov
3. Počínať si pri práci tak, aby nedošlo k vzniku požiaru
4. Dodržiavať požiaro-poplachové smernice pre budovu s prenajatými priestormi
5. Technické prostriedky požiarnej ochrany (hasiace prístroje, hydranty), nachádzajúce sa v spoločných priestoroch používať len na účely, pre ktoré sú určené
6. Uhasiť spozorovaný požiar ak to je možné. Ak to možné nie je vyhlásiť požiarne poplach cez PÚ Zvolen
7. Umožniť vstup kontrolných orgánov požiarnej ochrany a bezpečnosti práce do prenajatých priestorov
8. Zabezpečiť aby prenajaté priestory boli v požiaro-bezpečnostnom stave
9. Závady, ktoré by mohli viesť k vzniku požiaru ihneď hlásiť prenajímateľovi
10. V prípade vykonávania prác so zvýšeným požiarnym nebezpečenstvom bezodkladne túto skutočnosť nahlásiť prenajímateľovi