

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Prenajímateľ: **Damipharm s.r.o.**
Sídlo: Špitálska 13, 949 01 Nitra
Štatutárny orgán: PharmDr. Michal Holec, konateľ
PharmDr. Daniel Holec, konateľ
IČO: 36 781 240
IČ DPH: SK2022385695
Bank. spojenie:
IBAN:
Zapísaný: v Obchodnom registri OS Nitra, oddiel: Sro, vl. č. 19967/N
(ďalej „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Fakultná nemocnica Nitra**
Sídlo: Špitálska 6, 950 01 Nitra
V zastúpení: MUDr. Ondrej Šedivý, riaditeľ
IČO: 17336007
IČ DPH: SK2021205197
Bank. spojenie:
IBAN:
Štátna príspevková organizácia zriadená MZ SR
(ďalej „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nitra, obec Nitra, okres Nitra, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra, na LV č. 460, súp. č. 2930, o.č. 13, postavená na p.č. 3449, na Špitálskej ulici v Nitre.
2. V danom objekte sa nachádzajú priestory ambulancií, lekárne, priestory, ktoré sa spoločne užívajú nájomcami aj inými osobami, ktoré sa združujú u nájomcu a inými návštevníkmi tohto objektu ako:
 - a) prístupové cesty, vstupné haly, plochy určené pre pohyb osôb, schodiská, chodníky pre chodcov, čakárne,
 - b) požiarne únikové cesty,
 - c) výťahy,
 - d) hygienické zázemie pre pacientov a samostatne pre personál objektu,
 - e) všetky parkoviská, obslužné plochy a služobné chodby.
3. Predmetom tejto zmluvy je prenájom priestorov v hore uvedenej nehnuteľnosti na I.NP o celkovej výmere 95,58 m² a pozostáva z miestností č. 0.02 o výmere 24,11 m², č. 0.03 o výmere 13,12 m², č. 0.05 o výmere 7,10 m², č. 0.06 o výmere 25,90 m², č. 0.07 o výmere 3,75 m², č. 0.10 o výmere 9,60 m², č. 0.11 o výmere 6,98 m², č. 0.12 o výmere 1,23 m², č. 0.13 o výmere 1,23 m², č.0.15 o výmere 2,56 m².
4. Nájomca sa zaväzuje nebytové priestory užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, a to na prevádzkovanie ambulantnej pohotovostnej služby pre dospelých. Prenajímateľ dáva zároveň svojím podpisom výslovný súhlas k využitiu priestorov na spomenuté účely a na zriadenie prevádzky.

Čl. II Doba trvania

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na **dobu neurčitú** počnúc dňom 01.07.2024.
2. Zmluvné strany môžu zmluvu kedykoľvek vypovedať písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. III. Povinnosti zmluvných strán

Nájomca:

1. Nájomca je povinný platiť úhrady za nájom a služby tak, ako je dohodnuté v Čl. IV. tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v prenajatých nebytových priestoroch. Pod opravou účelovej povahy a drobnou opravou sa rozumie oprava, ktorá vznikne na základe poškodenia majetku prenajímateľa nájomcom do výšky 170,- €.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť mu ich vykonanie. Pri nesplnení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v rámci toho vznikne.
4. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy nebytových priestorov na vlastné náklady len s písomným súhlasom prenajímateľa a pri dodržaní podmienok uvedených zákonom č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
5. Nájomca si zabezpečuje upratovanie v prenajatých priestoroch sám a na vlastné náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak alebo ak nájomca má záujem, aby Prenajímateľ upratoval priestory, toto bude dohodnuté samostatnou zmluvou.
6. Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane. Je si vedomý, že po jeho odchode nemôže nechať zapnuté žiadne elektrické spotrebiče, ktoré by mohli spôsobiť požiar v priestore.
7. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do prenájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi nahliadnuť do prenajatých priestorov za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby počas prevádzkových hodín.
9. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajatý priestor v pôvodnom, neporušenom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a dĺžku užívania. V prípade, že nájomca robil stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa je povinný priestory uviesť do pôvodného stavu, pokiaľ sa obidve strany písomne nedohodnú inak. Priestory je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty a rovnako odovzdať všetky kľúče a karty vzťahujúce sa k prenajatým priestorom. V posledný deň výpovednej lehoty je povinný mať vyrovnané všetky nedoplatky za služby spojené s prenájomom nebytových priestorov.
V prípade porušenia tejto povinnosti je dohodnuté, že nebytové priestory môže dať vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov a miesto, kde budú vypratane veci uložené, oznámiť nájomcovi najneskôr 3 dni pred plánovaným termínom vypratania.
10. Nájomca nesmie umiestniť ani vztýčiť žiadne označenia alebo reklamy na vonkajšej strane budovy a vo vnútorných priestoroch budovy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ dáva svoj súhlas s umiestnením 1ks banera na fasáde budovy podľa určenia prenajímateľom a v areáli umiestniť smerové tabuľky.

Prenajímateľ:

11. Prenajímateľ sa zaväzuje k pokojnému a nerušenému užívaniu priestorov a poskytovať nájomcovi a jeho zamestnancom, klientom a iným osobám voľný a neprerušovaný prístup do prenajatých priestorov.

Čl. IV.**Nájomné a platby za služby spojené s prenájmom**

1. Základné nájomné znamená základný finančný záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi poplatok za užívanie priestorov a bolo stanovené vo výške 70,00 Eur /m² ročne za prenájom miestností č. 0.02, 0.03, 0.05 a 0.07 (spolu o výmere 48,08 m²) a nájomné za užívanie ostatných priestorov (spolu o výmere 47,50 m²) bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 50,- Eur/m² ročne.
2. **Celkové mesačné nájomné predstavuje sumu 478,38 Eur**
3. Nájomca sa zaväzuje úhradu za nájom platiť štvrťročne vopred, a to do 10. dňa 1. mesiaca príslušného štvrťroku na základe vystaveného daňového dokladu zo strany prenajímateľa.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a upraviť dohodnutú výšku úhrady za nájom každoročne ku začiatku nového kalendárneho roka. V prípade ak Nájomca s úpravou nájomného nesúhlasí, je oprávnený vypovedať túto zmluvu bez uvedenia dôvodu, a to s okamžitou účinnosťou.
5. **V cene nájomného nie sú zahrnuté platby** za energie a služby spojené s nájomom:
 - dodávky elektrickej energie v prenajatých priestoroch a v spoločných priestoroch,
 - spotreba tepla a teplej vody,
 - vodného a stočného,
 - odvoz komunálneho odpadu,
 - upratovanie spoločných priestorov
 - poplatky za miestne dane,
 - internet,
 - poistenie budovy, servis výťahov a pod.Platby za vyššie uvedené služby budú vopred zálohovo fakturované na začiatku kalendárneho štvrťroka nasledovne:
 - a) **1000 EUR bez DPH** za energie a služby spojené s nájomom za štvrťrok,
 - b) **36 EUR bez DPH** za internet na štvrťrok.Nedoplatky, resp. preplatky vzniknuté vyúčtovaním zálohových platieb a uskutočnených nákladov za príslušné obdobie sú splatné do 15 dní po doručení vyúčtovania nájomcovi. Vyúčtovanie sa bude vykonávať podľa skutočne vystavených faktúr od dodávateľov energií a služieb. Platby za samostatne merateľné služby (spotreba elektrickej energie) bude fakturovaná samostatne na základe skutočnej spotreby. Dofakturovaná bude len tá časť energie, ktorá bude spotrebovaná v spoločných priestoroch.
6. K vybaveniu ambulancií patrí štandardne telefón s displejom. Poplatky za používanie telefónu, hovorné budú fakturované na základe faktúr z telekomunikácií štvrťročne do 15 dní po ukončení príslušného štvrťroka.
7. Prenajímateľ je oprávnený každoročne upraviť výšku zálohových platieb za energie a služby na základe vyúčtovania skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. V.**Záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom nebytových priestorov ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje oboznámiť a dodržiavať Prevádzkový poriadok prenajímaného objektu.

3. Zmluva o nájme bola vyhotovená v troch rovnopisoch, jeden pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
4. V bežných prevádzkových a technických záležitostiach koná PharmDr. Ján Holec (tel.: 037/7753 102). Havarijné situácie treba riešiť na telefónnom čísle 0905 280 799. V operatívnych záležitostiach sa obracajte na recepciu (tel.: 037/6942111, 0905 743 620).
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv pri Úrade vlády SR. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva podlieha zverejneniu v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, že vyjadruje ich pravú a slobodnú vôľu na znak čoho ju bez nátlaku dobrovoľne a vlastnoručne podpísali.

V Nitre dňa

Za prenajímateľa:
Damipharm s.r.o.

V Nitre dňa

Za nájomcu
Fakultná nemocnica Nitra.

.....
PharmDr. Michal Holec, konateľ

.....
MUDr. Ondrej Šedivý, riaditeľ

.....
PharmDr. Daniel Holec, konateľ