

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi:

(A) Prenajímateľ:

Názov: **Mesto Stupava**
Sídlo: Hlavná 1/24, 900 31 Stupava
IČO: 00305081
DIČ: 2020643724
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK14 5600 0000 0033 2064 4001
Konajúci prostred.: Ing. Mgr. art. Roman Maroš, primátor
(ďalej len „Prenajímateľ“); a

(B) Nájomca:

Obchodné meno: **MEDICÍNSKE ZARIADENIE MLYNSKÁ DOLINA, s. r. o.**
Sídlo: Staré Grunty 56, Bratislava 841 04
IČO: 47 236 311
DIČ: 2023388532
Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.
IBAN: SK8411000000002927867071
Registrácia: OR OS Bratislava I, odd.: Sro, vl. č.: 77268/B
Konajúci prostred.: Ing. Rifat Assad, konateľ
(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj „Zmluvné strany“)

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby so súpisným č.: 952, druh stavby: Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: zdravotné stredisko, umiestnenej na pozemku parcely reg. „C“, parc. č. 176/4, o výmere 1281 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcej sa v okrese: Malacky, obci: Stupava, katastrálnom území Stupava (ďalej len „Stavba“).
- 1.2. Pre účely tejto Zmluvy sa „**Nebytovými priestormi**“ rozumejú nebytové priestory v Stavbe spolu o celkovej výmere 83,35 m² graficky vyznačené v Prílohe č.1 tejto Zmluvy, a to konkrétne:
 - 1.2.1. Miestnosť č. 1, o výmere 12,15 m²,
 - 1.2.2. Miestnosť č. 7, o výmere 3,14 m²,
 - 1.2.3. Miestnosť č. 8, o výmere 8,94 m²,
 - 1.2.4. Miestnosť č. 9, o výmere 1,01 m²,
 - 1.2.5. Miestnosť č. 10, o výmere 1,95 m²,
 - 1.2.6. Miestnosť č. 11, o výmere 1,08 m²,
 - 1.2.7. Miestnosť č. 12, o výmere 17,98 m²,
 - 1.2.8. Miestnosť č. 13, o výmere 10,50 m², a
 - 1.2.9. Miestnosť č. 14, o výmere 26,60 m².
- 1.3. Nájomca vyhlasuje a zodpovedá za to, že môže poskytovať zdravotnú starostlivosť na základe právoplatného povolenia na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia v zmysle § 11 zákona č. 578/2004 Z.z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**zákon o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti**“), ktorým mu bolo povolené prevádzkovať zdravotníckeho zariadenia a jeho odborné zameranie: ambulancia v odbore všeobecná zdravotná starostlivosť o deti a dorast (ďalej len „**Povolenie**“).
- 1.4. Touto Zmluvou má Prenajímateľ z dôvodu zabezpečenia kontinuity poskytovania zdravotnej starostlivosti na území Mesta Stupava v odbore všeobecná zdravotná starostlivosť o deti a dorast záujem prenajať Nájomcovi za podmienok uvedených v tejto Zmluve Nebytové priestory. Touto Zmluvou má Nájomca záujem prenajať si od Prenajímateľa Nebytové priestory za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v odbore všeobecná zdravotná starostlivosť o deti a dorast.

2. PREDMET ZMLUVY

2.1. Touto Zmluvou:

- 2.1.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania Nebytové priestory na Účel nájmu uvedený v čl. 3 Zmluvy za podmienok uvedených v tejto Zmluve, a
- 2.1.2. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné a Náklady podľa tejto Zmluvy a plniť ostatné povinnosti podľa tejto Zmluvy.

2.2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto Zmluvy si k svojej spokojnosti dôkladne ohliadol Nebytové priestory a Nebytové priestory sú v stave spôsobilom na Účel nájmu uvedený v čl. 3 Zmluvy.

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený užívať Nebytové priestory iba na účel poskytovania zdravotnej starostlivosti v odbore všeobecná zdravotná starostlivosť o deti a dospelé (ďalej len „**Účel nájmu**“).

4. NÁJOMNÉ A NÁKLADY

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi štvrt'ročne nájomné za užívanie Nebytových priestorov podľa tejto Zmluvy v sume **122,95,- €** (slovom jednostvadsaťdva euro, deväťdesiatpäť centov) za každý kalendárny štvrt'rok trvania nájmu podľa tejto Zmluvy (t.z. v prepočte 5,90/m²/rok (ďalej len „**Nájomné**“).
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje popri Nájomnom platiť Prenajímateľovi aj náklady za nasledovné služby spojené s nájmom Nebytových priestorov: elektrická energia, vodné a stočné, dodávka tepla a TUV, a to štvrt'ročne v paušálnej sume: **612,20,- €** (slovom šesťstodvanásť euro, dvadsať centov) za každý kalendárny štvrt'rok trvania nájmu podľa tejto Zmluvy (t.z. v prepočte 29,38/m²/rok (ďalej len „**Náklady**“).
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za služby spojené s užívaním Nebytového priestoru neuvedené v bode 4.2 Zmluvy, t.z. najmä za vývoz komunálneho odpadu, telefónnu prípojku a koncesionárske poplatky sa zaväzuje platiť Nájomca priamo poskytovateľom týchto služieb.
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné a Náklady za príslušný kalendárny štvrt'rok v plnej výške podľa tejto Zmluvy, vždy do pätnásteho (15.) kalendárneho dňa stredného kalendárneho mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roka, a to bezhotovostne na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ v tomto bode nie je uvedené inak. Zmluvné strany sa dohodli, že za kalendárny štvrt'rok v ktorom dôjde z akéhokoľvek dôvodu k skončeniu nájmu podľa tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi alikvotnú časť Nájomného a Nákladov za príslušný kalendárny štvrt'rok pripadajúcu na počet kalendárnych dní trvania nájmu podľa tejto Zmluvy v príslušnom kalendárnom štvrt'roku, a to bezhotovostne na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy najneskôr do dňa v ktorom dôjde k skončeniu nájmu podľa tejto Zmluvy.

5. ÚPRAVA NÁJOMNÉHO A NÁKLADOV

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ priemerná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka dosiahla kladnú (+) hodnotu oproti kalendárnemu roku predchádzajúcemu takémuto predchádzajúcemu kalendárnemu roku na základe informácií zverejnených Štatistickým úradom SR, tak Nájomné podľa tejto Zmluvy sa zvyšuje o takúto hodnotu priemernej miery inflácie, a to s účinnosťou od kalendárneho štvrt'roka bezprostredne nasledujúceho po kalendárnom štvrt'roku v ktorom Prenajímateľ písomne oznámil Nájomcovi, že dochádza k zvýšeniu Nájomného podľa tejto Zmluvy.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že paušálna suma – Náklady vychádza z cien, poplatkov a nákladov za služby spojené s nájmom uvedené v bode 4.2 Zmluvy v okamihu uzavretia tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ dôjde z akéhokoľvek dôvodu k zvýšeniu cien, poplatkov alebo nákladov za služby spojené s nájmom uvedené v bode 4.2 Zmluvy, tak Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť sumu Nákladov podľa tejto Zmluvy o sumu predstavujúcu takéto zvýšenie, a to doručením písomného oznámenia Nájomcovi v ktorom Prenajímateľ oznámi Nájomcovi novú výšku Nákladov podľa tejto Zmluvy. Náklady podľa tejto Zmluvy sa zvyšujú na novú výšku Nákladov uvedenú v písomnom oznámení Prenajímateľa v zmysle predchádzajúcej vety s účinnosťou od kalendárneho štvrt'roka bezprostredne nasledujúceho po kalendárnom štvrt'roku v ktorom Prenajímateľ písomne oznámil Nájomcovi, že dochádza k zvýšeniu Nákladov podľa tejto Zmluvy.

6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

6.1. Prenajímateľ má právo:

- 6.1.1. na prístup do Nebytových priestorov v prítomnosti Nájomcu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Nebytové priestory na Účel nájmu a plní ostatné povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy; a
- 6.1.2. na prístup do Nebytových priestorov aj bez prítomnosti Nájomcu (i) kedykoľvek Nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve neumožní vstup Prenajímateľovi do Nebytových priestorov alebo (ii) kedykoľvek, to bude potrebné z dôvodu ochrany zdravia alebo bezpečnosti ľudí alebo životného prostredia alebo ochrany majetku Prenajímateľa alebo tretích osôb, alebo (iii) kedykoľvek bude existovať obava, že v Nebytových priestoroch dochádza k páchaniu trestnej činnosti.

6.2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť po písomnom oznámení zo strany Nájomcu na vlastné náklady nevyhnutné opravy a nevyhnutnú údržbu Nebytových priestorov v rozsahu v ktorom opravy a údržbu Nebytových priestorov podľa tejto Zmluvy nie je povinný zabezpečovať Nájomca.

7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

7.1. Nájomca je oprávnený:

- 7.1.1. užívať Nebytové priestory v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve iba na Účel nájmu;
- 7.1.2. prenechať Nebytové priestory do podnájmu alebo užívania tretej osobe iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; a
- 7.1.3. vykonávať stavebné alebo iné úpravy Nebytových priestorov (medzi stavebné alebo iné úpravy Nebytových priestorov v zmysle tohto bodu sa nepovažuje najmä vymaľovanie Nebytových priestorov a drobná oprava a bežná údržba v zmysle bodu 7.2.1 Zmluvy) iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s takýmto stavebnými alebo inými úpravami Nebytových priestorov. Zmluvné strany sa dohodli, že ak uskutočnením stavebných alebo iných úprav Nebytových priestorov dôjde k zvýšeniu hodnoty Nebytových priestorov, tak Nájomca nemá právo požadovať od Prenajímateľa po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Nebytových priestorov.

7.2. Nájomca je povinný:

- 7.2.1. zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy a bežnú údržbu Nebytových priestorov. Za drobné opravy Nebytových priestorov sa pre účely tejto Zmluvy rozumejú také opravy a iné činnosti v rozsahu vymedzenia drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním podľa § 5 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**nariadenie č. 87/1995 Z.z.**“). Za bežnú údržbu Nebytových priestorov sa pre účely tejto Zmluvy rozumie údržba v rozsahu vymedzenia bežnej údržby bytu podľa § 6 nariadenia č. 87/1995 Z.z.;
- 7.2.2. bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
- 7.2.3. nahradiť škodu, ktorú spôsobí tým, že Nebytové priestory bude užívať v rozpore s touto Zmluvou, ako aj škody ním, príp. ním poverenými osobami spôsobené, ako aj za škody spôsobené inými osobami zdržujúcimi sa v Nebytových priestoroch;
- 7.2.4. najneskôr v deň skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy vypratať Nebytové priestory a protokolárne odovzdať Prenajímateľovi Nebytové priestory v stave v akom tieto prevzal od Prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, Prenajímateľom uskutočnené opravy a úpravy, Nájomcom uskutočnené drobné opravy a údržbu, a s prihliadnutím na Nájomcom uskutočnené stavebné a iné úpravy, pokiaľ tieto boli Prenajímateľom písomne odsúhlasené Nájomcovi alebo sa na ich uskutočnenie nevyžadoval súhlas Prenajímateľa;
- 7.2.5. dodržiavať právne predpisy o ochrane pred požiarom. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Nebytového priestoru vrátane hasiacich prístrojov v ňom, pričom sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
- 7.2.6. dodržiavať právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane verejného zdravia, právne predpisy vzťahujúce sa na Účel nájmu uvedený v čl. 3 Zmluvy;
- 7.2.7. chrániť majetok Prenajímateľa;
- 7.2.8. zabezpečiť, aby osoby ktorým Nájomca umožní vstup do Stavby, Stavbu, Nebytové priestory ani iný majetok Prenajímateľa alebo tretích osôb nepoškodzovali;

- 7.2.9. zabezpečiť, aby činnosťou Nájomcu a osôb, ktorým Nájomca umožní vstup do Stavby nedochádzalo k ohrozovaniu majetku Prenajímateľa ani tretích osôb, nedochádzalo k páchaniu trestnej činnosti ani inej činnosti v rozpore s právom alebo dobrými mravmi; a
- 7.2.10. uskutočniť všetky opatrenia na zabezpečenie ochrany svojho majetku nachádzajúceho sa v Stavbe pred jeho poškodením alebo odcudzením a v potrebnom rozsahu tento majetok poistiť.

8. DOBA NÁJMU

- 8.1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Nájom podľa tejto Zmluvy vzniká okamihom v ktorom dôjde k protokolárnemu odovzdaniu Nebytových priestorov Prenajímateľom Nájomcovi v zmysle bodu 8.2 Zmluvy, najskôr však dňom 01.04.2015.
- 8.2. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Nebytové priestory bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy, najskôr však v okamihu v ktorom Nebytové priestory vyprace doterajší nájomca. Odovzdanie sa uskutoční písomným protokolom podpísaným oprávnenými zástupcami Prenajímateľa a Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nedôjde k protokolárnemu odovzdaniu Nebytových priestorov v zmysle tohto bodu Nájomcovi do jedného mesiaca od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená až do protokolárneho odovzdania Nebytových priestorov Nájomcovi od tejto Zmluvy písomne odstúpiť.

9. TRVANIE A UKONČENIE ZMLUVY

- 9.1. Túto Zmluvu je možné ukončiť aj nasledovne:
- 9.1.1. písomnou dohodou Zmluvných strán,
- 9.1.2. písomnou výpoveďou Prenajímateľa v zmysle § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**zákon č. 116/1990 Zb.**“) s výpovednou lehotou jeden (1) mesiac, ktorá začne plynúť dňom doručenia výpovede podľa tohto bodu Nájomcovi,
- 9.1.3. písomnou výpoveďou Prenajímateľa, ak (i) Nájomca poruší povinnosť podľa tejto Zmluvy a napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa nedôjde k odstráneniu tohto porušenia ani do desiatich (10) dní od doručenia príslušného písomného upozornenia, alebo ak (ii) Nájomca po dobu dlhšiu ako päť pracovných dní nebude poskytovať zdravotnú starostlivosť v Nebytových priestoroch bez písomného súhlasu Prenajímateľa, a to písomnou výpoveďou Prenajímateľa s výpovednou lehotou desať (10) dní od doručenia výpovede podľa tohto bodu Nájomcovi,
- 9.1.4. písomnou výpoveďou Nájomcu v zmysle § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. s výpovednou lehotou jeden (1) mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho od doručenia výpovede podľa tohto bodu Prenajímateľovi,
- 9.1.5. písomnou výpoveďou, ktorejkoľvek Zmluvnej strany z ktoréhokoľvek dôvodu alebo aj bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou tri (3) mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho od doručenia výpovede podľa tohto bodu druhej Zmluvnej strane.

10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa poštou doručujú písomnosti týkajúce sa tejto Zmluvy na adresu sídla Nájomcu, uvedenú v tejto Zmluve alebo na inú adresu, ktorú Nájomca následne písomne oznámi Prenajímateľovi, tak za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň (fikcia doručenia), v ktorý Nájomca, ktorý je adresátom písomnosti odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou Nájomcovi preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
- 10.2. Túto Zmluvu možno zmeniť alebo zrušiť iba dohodou Zmluvných strán v písomnej forme.
- 10.3. Táto Zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. Na vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto Zmluve sa použije zákon č. 116/1990 Zb. a ostatné príslušné právne predpisy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade sporu medzi Zmluvnými stranami, spor majú právomoc rozhodovať všeobecné súdy Slovenskej republiky.
- 10.4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.

- 10.5. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží jeden (1) jej rovnopis a Nájomca obdrží jeden (1) jej rovnopis.
- 10.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na potvrdenie toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 10.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Príloha č.1 – Grafické vyznačenie Nebytových priestorov v Stavbe.

Za Prenajímateľa:

V dňa 30./03/2015

.....
Mesto Stupava

Ing. Mgr. art. Roman Maroš, primátor



Za Nájomcu:

V dňa 30./03/2015

.....

MEDICÍNSKE ZARIADENIE MLYNSKÁ DOLINA, s. r. o.

Ing. Rifat Assad, konateľ