

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 14/2018
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov medzi

Zmluvné strany:

Vlastník: **Mestský podnik služieb Žarnovica s.r.o.**
so sídlom: Partizánska 1043/84, 966 81 Žarnovica
IČO: 44 299 311
DIČ: 20 22 64 94 31
IČ DPH: SK2022649431
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 15162/S
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK23 0200 0000 0024 8498 0453
konajúca prostredníctvom: štatutárny zástupca Ing. Ľubomír Gúčík – konateľ
(ďalej aj len „vlastník“ v príslušnom gramatickom tvare)

Nájomca: **Mesto Žarnovica**
Námestie SNP č. 33, 966 81 Žarnovica
IČO: 00 32 1117
DIČ: 2021111543
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK09 5600 0000 0014 2356 3002
konajúca prostredníctvom: štatutárny zástupca Kamil Danko, primátor
právna forma: právnická osoba – samostatný samosprávny územný celok SR
podľa zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
(ďalej aj len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

Podnájomca: **PROTETIKA, a.s.**
Sídlo /miesto podnikania/ bytom: Bojnická 10, 823 65 Bratislava
IČO: 31322859
DIČ: 2020494652
IC DPH: SK2020494652
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, oddiel: Sa, vložka číslo: 428/B
Bankové spojenie: ČSOB, a.s. Bratislava
IBAN: SK23 7500 0000 0018 0228 3203
konajúca prostredníctvom: Ing. Ľubomír Pišteľ, podpredseda predstavenstva
Ing. Ivica Matelová, člen predstavenstva
(ďalej aj len „podnájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok I. Úvodné ustanovenia

Mestský podnik služieb Žarnovica s.r.o. je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby so súpisným číslom 481, popis stavby: zdravotné stredisko, postavená na C-KN parc. č. 2250/3 o výmere: 555 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, nachádzajúcej sa v katastrálnom území: Žarnovica, obec: Žarnovica, okres: Žarnovica. Uvedená nehnuteľnosť je zapísaná na Mestský podnik služieb Žarnovica s.r.o. v celosti, v liste vlastníctva č. 3806, vedenom Okresným úradom Žarnovica, odbor katastrálny.

1. Mestský podnik služieb Žarnovica s.r.o. (ďalej aj len „vlastník“ v príslušnom gramatickom tvare) prenechal Mestu Žarnovica (ďalej aj len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare) všetky nehnuteľnosti špecifikované v ods. 1 tohto článku do nájmu na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. ZS2018113/PM zo dňa 28.06.2018 za účelom zlepšenia materiálne technických podmienok pre poskytovanie zdravotnej starostlivosti pre občanov mesta Žarnovica a okolitej spádovej oblasti rekonštrukciou a modernizáciou zdravotného strediska s nevyhnutným rozšírením kapacity objektu.
2. Nájomca bol uzrozumený s tým, že jednotlivé nebytové priestory v predmete nájmu ku dňu podpísania zmluvy špecifikovanej v ods. 2 tohto článku užívajú na základe platných nájomných zmlúv uzavretých s vlastníkom iní nájomcovia (poskytovatelia zdravotnej starostlivosti).
3. Za účelom vyriešenia právnych vzťahov k nehnuteľnostiam špecifikovaným v ods. 1 tohto článku účastníci uzatvárajú túto zmluvu.

Článok II. Predmet a účel podnájmu

1. Nájomca dáva do podnájmu podnájomcovi nebytové priestory, ktoré sú špecifikované v článku II. ods. 2. písm. A/ a B/ tejto zmluvy.
2. Predmetom podnájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na I. poschodí v nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I. tejto zmluvy a to v nasledovnom členení:

A/ Nebytové priestory užívané výlučne podnájomcom o podlahovej ploche spolu 12,00 m²
- ambulancia merného technika o výmere 12 m²

B/ Nebytové priestory užívané spolu s iným podnájomcom o podlahovej ploche užívaného podielu spolu 0 m²

C/ Podnájomca je oprávnený užívať aj spoločné priestory a zariadenia, pričom podiel na spoločných priestoroch podnájomcu predstavuje 26,70 m². (Použije sa len pri vyúčtovaní.)

- schodište o výmere 13,12 m², z toho ¹/₄ predstavuje 3,28 m²
- chodba o výmere 6,86 m², z toho ¹/₂ predstavuje 3,43 m²
- sociálne zariadenia o výmere 6,72 m², z toho ¹/₄ predstavuje 1,68 m²

3. Súčasťou predmetu tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s podnájomom, t.j. dodávka studenej vody, odvod odpadovej vody, dodávka elektrickej energie, dodávka tepla, ako i ďalšie činnosti podľa tejto zmluvy.
4. Podnájomca bude nebytové priestory užívať na účel prevádzky neštátneho zdravotníckeho zariadenia – ambulancia merného technika.
5. Podnájomca nie je oprávnený užívať predmet podnájmu na iný účel, ako je dohodnutý účel podnájmu.

Článok III

Trvanie podnájmu

1. Podnájom sa dohodol na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV.

Nájomné a úhrady za služby s podnájomom spojené

1. Nájomné za užívanie predmetu podnájmu je dohodnuté vo výške 33,20 €/m² ročne za nebytové priestory špecifikované v čl. II. ods. 2., písm. A/ a B/ – t.j. za 12,00 m² suma vo výške 398,40 €. Nájomné nezahrňa náklady za služby spojené s podnájomom nebytových priestorov. Celková výška nájomného bez súvisiacich nákladov predstavuje sumu 398,40 € ročne. Mesačné nájomné tak predstavuje sumu vo výške 33,20 €.
2. Odvoz zmesového komunálneho odpadu a nebezpečného zdravotníckeho odpadu si zabezpečí a uhradí každý podnájomca sám.
3. Upratovanie spoločných priestorov si podnájomcovia zabezpečia na vlastné náklady.
4. Mesačné nájomné podľa čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy je podnájomca povinný mesačne uhrádzať na účet Nájomcu vždy do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa platí (mesiac v mesiaci). Podnájomca je povinný uhradiť na účet Nájomcu vyúčtovaný nedoplatok do 15 dní od obdržania faktúry, ktorej prílohou bude vyúčtovanie. Nájomca sa zaväzuje vrátiť na účet podnájomcu prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového vyúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.
5. Podnájomca je v omeškaní s úhradou jednotlivých platieb podľa tejto zmluvy, ak najneskôr v deň splatnosti podľa ods. 6 tohto článku nie sú peňažné prostriedky v plnom rozsahu pripísané na bankový účet Nájomcu.
6. V prípade, že je podnájomca v omeškaní s úhradou hociktovej platby podľa tejto zmluvy, môže Nájomca vyúčtovať podnájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Podnájomca bude úhrady podľa článku IV. zmluvy uhrádzať formou bezhotovostného prevodu finančných prostriedkov na bankový účet Nájomcu: SK09 5600 0000 0014 2356

3002, vedený v Prima banka Slovensko, a.s.

Čl. V.

Technický stav predmetu podnájmu

1. Zmluvné strany prehlasujú, že Nájomca prenecháva podnájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
2. Opravy a úpravy účelovej povahy znáša podnájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je podnájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu a výlučne na vlastné náklady, pričom takýmito úpravami sa rozumie najmä:
 - a) inštalácia klimatizácie a to v mieste podľa pokynov nájomcu,
 - b) výmena zariadení predmetov (umývadlo, obkladačky, dvere, okno, radiátory),
 - c) opravy podláh a omietok vrátane vymaľovania, pričom po skončení podnájmu je podnájomca povinný uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu, t. j. odinštalovať vlastné zariadenia a predmety vrátane vyspravenia poškodených častí nebytového priestoru v lehote najneskôr do zániku podnájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Podnájomca vyhlasuje, že technický stav predmetu podnájmu pozná z osobnej, podrobnej obhliadky vykonanej na mieste samom a zároveň vyhlasuje, že predmet podnájmu je v čase jeho prevzatia v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
4. Podnájomca nesmie v predmete podnájmu skladovať a/alebo prechovávať látky rádioaktívne, otravné, toxické, horľavé, infekčné alebo iné, ktoré vyžadujú špeciálne upravené a/alebo zabezpečené predajne, skladové a manipulačné priestory, ani s týmito látkami v prenajatých nebytových priestoroch manipulovať, okrem látok, ktoré sú nevyhnutné pre činnosť vykonávanú podnájomcom v súlade s účelom podnájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomca je povinný:
 - a) zabezpečovať a uhrádzať náklady spojené s udržiavaním nebytového priestoru podnájmu. Udržiavaním nebytového priestoru sa rozumejú aj:
 - maľovanie/hygienické nátery;
 - výmena/údržba podlahových krytín,
 - vykonávanie drobných opráv na vlastné náklady,
 - b) platiť riadne a včas dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu,
 - c) užívať predmet podnájmu v súlade s účelom určeným v čl. II. ods. 4 tejto zmluvy,
 - d) bez zbytočného odkladu oznámiť Vlastníkovi potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť Nájomca, inak podnájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti,
 - e) umožniť prístup Vlastníka a Nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly, vykonania nevyhnutných opráv, pričom mimo bežnú

prevádzkovú dobu podnájomcu je Nájomca a Vlastník oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov len za prítomnosti zástupcu podnájomcu, po predchádzajúcom písomnom oznámení a spôsobom, ktorý nebude rušiť podnájomcu alebo tretie osoby, ak nejde o naliehavý stav s rizikom vzniku priamo hroziacej škody (napr. požiar, havária vody a pod.). Pre prípad naliehavého stavu s rizikom vzniku priamo hroziacej škody odovzdá podnájomca Vlastníkovi kľúče od prenajatých nebytových priestorov v zapečatenej obálke pre uloženie v centrálnej rezervnej sade kľúčov zriadenej na oddelení prevádzky Vlastníka a to bez zbytočného odkladu po dni vzniku podnájomného vzťahu. O vstupe Nájomcu do nebytových priestorov bez prítomnosti zástupcu podnájomcu je Nájomca povinný podnájomcu bez zbytočného odkladu informovať,

- f) dodržiavať a zabezpečovať úlohy v oblasti BOZP podľa Zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení.
- g) v prenajatých priestoroch na účely predchádzania vzniku požiarov a ich účinnému zdolávaniu zabezpečovať v rámci ochrany pred požiarom povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a ostatných súvisiacich právnych predpisov.
- h) riadne zabezpečiť hnutelné veci nachádzajúce sa v priestoroch predmetu podnájmu proti strate, zničeniu a poškodeniu,
- i) v prípade skončenia podnájmu je podnájomca povinný vrátiť predmet podnájmu Nájomcovi v deň skončenia podnájmu alebo v najbližší pracovný deň, ak deň skončenia podnájmu pripadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok a to v stave, v akom sa nachádzal v čase jeho prevzatia, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a písomne odsúhlasené stavebné úpravy, ak sa strany nedohodnú inak. O odovzdaní (vrátení) predmetu podnájmu Nájomcovi zmluvné strany spíšu zápisnicu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov po skončení podnájmu. Predmet podnájmu sa považuje za odovzdaný až podpisom zápisnice zo strany oboch účastníkov podnájomného vzťahu. Za omeškanie s odovzdaním nebytových priestorov Nájomcovi zo strany podnájomcu má Nájomca právo vyúčtovať podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 5,- eur za každý deň omeškania s vrátením predmetu podnájmu.

2. Nájomca je povinný:

- a) odovzdať predmet podnájmu podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- b) udržiavať predmet podnájmu na svoje náklady v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- c) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu podnájmu spojené,
- d) umožniť podnájomcovi nerušené užívanie nebytových priestorov, najmä mu umožniť vstup do týchto nebytových priestorov,
- e) rešpektovať pri akomkoľvek vstupe do nebytových priestorov, ktorý sa môže uskutočniť len v súlade s ods. 1. písm. e) tohto článku a spôsobom, ktorý nebude rušiť podnájomcu alebo tretie osoby pri vykonaní akýchkoľvek opráv alebo úprav nebytových priestorov, prihliadať na zvláštny charakter činnosti vykonávanej podnájomcom v nebytových priestoroch a postupovať tak, aby sa dodržovali všetky hygienické a iné predpoklady riadneho výkonu tejto činnosti,

- f) postupovať tak, aby nedošlo k vzniku škôd na majetku podnájomcu umiestnenom v nebytových priestoroch, aby nebolo poškodené dobré meno podnájomcu, vzťahy s jeho klientelou či akýmkoľvek iným spôsobom zasiahnuté do jeho práv.
- g) zabezpečovať a uhrádzať náklady na opravy a údržbu prenajatých nebytových priestorov, ktoré nie sú povinnosťou podnájomcu.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1. Účastníci podnájomného vzťahu sa dohodli, že podnájom môže skončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy.
2. Nájomca aj podnájomca môžu vypovedať podnájomnú zmluvu písomne, a to aj bez uvedenia dôvodu. Podnájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
3. Podnájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade:
 - a) zmarenia účelu zmluvy, alebo
 - b) napriek písomnému upozorneniu podnájomcu trvá alebo v priebehu jedného roka sa opakuje porušenie povinností Nájomcu podľa čl. VI. ods. 2 tejto zmluvy, pričom pri opakovanom porušení sa nemusí jednať o porušenie tej istej povinnosti.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade:
 - a) zmarenia účelu zmluvy, alebo
 - b) podnájomca poruší povinnosť podľa čl. II. ods. 5.,
 - c) napriek písomnému upozorneniu Nájomcu trvá alebo v priebehu jedného roka sa opakuje porušenie povinností podnájomcu podľa čl. VI. ods. 1 tejto zmluvy, pričom pri opakovanom porušení sa nemusí jednať o porušenie tej istej povinnosti.

Článok VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. V tejto zmluve: nebytové priestory znamenajú nebytové priestory špecifikované v Čl. II. ods. 2.
2. Strany sa dohodli, že ich právne vzťahy vzniknuté na základe tejto Zmluvy sa spravujú ustanoveniami Obchodného zákonníka, ako aj ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. V prípade, ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stane neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsoletné), nemá a ani nebude to mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásady poctivého obchodného styku a dobrých mravov rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné

ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel Zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia Zmluvy a ak také ustanovenia nie sú, potom sa použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov a inštitútov, ktoré sú upravené slovenským právnym poriadkom, pričom sa použijú také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety.

4. Všetky písomné doklady týkajúce sa vzťahov z tejto Zmluvy, jej zmeny alebo zániku, zasiela jedna strana na adresu druhej strany, ktorá je uvedená pri označení strany v úvode Zmluvy ako Nájomca a Podnájomca. Ak dôjde k zmene tejto adresy, je povinná strana, u ktorej k zmene došlo, písomne oznámiť zmenu adresy druhej strane do 15 dní od vtedy ako k nej došlo. V prípade, ak sa písomnosť vráti nedoručená platí, že účinky doručenia nastali tretím dňom po jej odoslaní.
5. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy sa musia uskutočniť vo forme písomných chronologicky očíslovaných dodatkov.
6. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a že táto zmluva nebola podpísaná v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
7. Zmluvné strany svoj súhlas s obsahom zmluvy potvrdzujú vlastnoručnými podpismi ich oprávnených zástupcov.
8. Táto zmluva o podnájme je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zo strany všetkých účastníkov a účinnosť dňa 1.1.2019, nie však skôr ako deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle vlastníka a Nájomcu alebo deň nasledujúci po dni jej zverejnenia ktorýmkoľvek účastníkom zmluvy v zmysle § 47 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
10. Vlastník a podnájomca sa dohodli, že zmluva o nájme nebytových priestorov č. 15/2017 zo dňa 3.5.2017 zaniká na základe ich vzájomnej dohody v deň pred nadobudnutím účinnosti tejto podnájomnej zmluvy.

V Žarnovici, dňa 27.12.2018

✓
.....
Mestský podnik služieb Žarnovica s.r.o.
Ing. Ľubomír Gúčík
konateľ

✓
.....
PROTETIKA, a.s.
Ing. Ľubomír Pištecký, podpredseda predstavenstva
podnájomca

©PROTETIKA
PROTETIKA, a.s.
Bojnická 10
823 65 Bratislava
-1-

✓
.....
Ing. Ivica Matelová, člen predstavenstva
podnájomca

✓
.....
VVVVVV

Mesto Žarnovica
Kamil Danko
Primátor