

MESTSKÝ ÚRAD HANUŠOVCE n/Ť	
Doslo dňa: 30.09.2014	Vytavuje: Jozef. Kozák
Č. spisu:	Ukl. znak:
Prílohy: —	Štart. zn.:

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov)

I. Zmluvné strany

Názov: **MESTO, Mestský úrad Hanušovce nad Topľou**
 IČO: 00332399
 DIČ: 20206411018
 Sídlo: Mierová 333/3, 094 31 Hanušovce nad Topľou
 Zastúpená: Štefan Straka, primátor mesta
 bankové spojenie: VÚB a.s. Hanušovce nad Topľou
 č. ú.: 2813692453/0200
 Tel./fax: 057/4882230
(ďalej len prenajímateľ)

a
 Názov: **GYNEHAN, s.r.o.**
 IČO: 47 880 881
 Zápis v obchodnom registri: Okresný súd Prešov oddiel: Sro, vložka 30774/P
 So sídlom: Mlynská 1444/15
 093 01 Vranov nad Topľou
 zastúpený: MUDr. Stanislav Ungrády, konateľ
 IBAN: SK30 0200 0000 0033 5245
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto zmluvu za týchto podmienok

II. Úvodné ustanovenia

1. Mesto Hanušovce nad Topľou, IČO: 332 399, so sídlom: Mestský úrad, Mierová 333/3, Hanušovce nad Topľou 094 31 (ďalej ako *Mesto Hanušovce nad Topľou*) je výlučným vlastníkom stavby „Obvodné zdravotné stredisko“, súp. č. 429, druh stavby: budova nemocnice, stavba postavená na parcele č.: 312/11, stavba a parcela zapísaná na LV. č. 1481 v evidencii nehnuteľností vedenej Okresným úradom Vranov n./T., okres: Vranov n./T., obec: Hanušovce nad Topľou, katastrálne územie: Hanušovce nad Topľou.

III. Predmet nájmu

1. *Prenajímateľ* prenecháva *nájomcovi* do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe špecifikovanej v čl. II ods. 1 na poschodí v Obvodnom zdravotnom stredisku o celkovej podlahovej ploche 118,5 m².

Predmetom nájmu sú jednotlivé miestnosti nebytového priestoru :

ordinácia 64 m²

hygienické zariadenie + kabínka 11,8 m²

čakáreň 27,5 m²

sociálne zariadenie WC 2,7 m²

časť spoločných priestorov 12,5 m²

spolu: 118,5 m²

nachádzajúce sa v objekte Obvodného zdravotného strediska a sú v projektovej dokumentácii vedené pod číslami miestností: 128, 129, 130, 131, 166, 167, 172, 177.

2. *Prenajímateľ* prenecháva *nájomcovi* tento nebytový priestor- predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III ods. 1 v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu.

IV. Účel nájmu

1. Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III ods. 1 je *nájomca* oprávnený využívať len na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti *nájomcu* a na dohodnutý účel:
a) **prevádzkovanie NZZ gynekologickej ambulancie**
2. *Nájomca* sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať len na uvedený účel, len pre vlastnú potrebu. *Prenajímateľ* súhlasí s tým, že *nájomca* bude prevádzkovať – ambulanciu - v predmete zmluvy špecifikovanom v čl. III ods. 1, za podmienky, že k prevádzkovaniu tejto činnosti dostane povolenie príslušného orgánu v súlade s právnymi predpismi SR.
3. *Nájomca* nie je oprávnený dať nebytový priestor, či už celý alebo jeho časť do užívania (podnájmu) tretej osobe. Pod pojmom tretia osoba sa rozumie subjekt odlišný od osoby *nájomcu*, alebo *prenajímateľa*.

V. Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená vo výške 16,60 € za 1 m²/ rok, pričom v cene nájomného nie sú zahrnuté služby poskytované s nájmom nebytových priestorov.
2. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. III odsek. 1 činí mesačne 163,91 €, t. j. ročne 1 966,92 €.
3. Nájomné je splatné mesačne vždy do 25. dňa nasledovného kalendárneho mesiaca prevodom na účet *prenajímateľa* uvedený v čl. I. tejto zmluvy. *Nájomca* začne uhrádzať nájomne až odo dňa, kedy začne v prenajatých priestoroch vykonávať činnosť podľa článku IV ods. 1 tejto zmluvy.
4. *Prenajímateľ* nie je platcom DPH.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude *prenajímateľ* fakturovať mesačne.
6. *Prenajímateľ* má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s oznámením NBS, vždy od prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka.

VI. Služby poskytované s nájmom nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na zálohových platbách za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III ods. 1:
dodávka tepla 169,10 €
dodávka vody a stočné.....9,87 €
dodávka elektrickej energie.....28,64 €
služby upratovania.....71,70 €
2. Za poskytované služby sa *nájomca* zaväzuje platiť *prenajímateľovi* mesačné preddavky takto: Zálohy a služby sú splatné súčasne s termínom splatnosti nájomného špecifikovaného v čl. V. ods. 3 a to spoločne s nájomným v jednej sume.
3. *Prenajímateľ* vykoná vyúčtovanie prijatých preddavkových platieb v zmysle bodu VI. 1 raz ročne podľa skutočných nákladov vynaložených na zabezpečenie týchto služieb do 15.03. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie sa vykoná tak, že podiel nákladov na zabezpečenie týchto služieb sa určí pomerne podľa veľkosti podlahovej plochy nebytových priestorov užívaných *nájomcom* na základe tejto zmluvy, k úhrnu podlahových plôch všetkých nebytových priestorov v objekte, s prihliadnutím na činnosť *nájomcu* a počet jeho zamestnancov.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok alebo preplatok zistený vyúčtovaním preddavkov platených podľa čl. VI bod 3 tejto zmluvy, je splatný do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania *nájomcovi*.

VII. Spoločné ustanovenia o nájmomnom a o službách spojených s poskytovaním nájmu nebytových priestorov

1. Celková výška úhrady (t.j. nájomné + záloha za služby s tým súvisiace) za užívanie nebytového priestoru činí 443,22 €.
2. *Prenajímateľ* je oprávnený jednostranne upravovať v priebehu trvania nájmu výšku preddavkov (záloh) za poskytované služby, resp. ceny služieb, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ceny služieb. O úprave nájomného, ako aj úprave záloh, resp. cien za poskytované služby bude informovať *nájomcu* s primeraným predstihom.

3. Omeškanie *nájomcu* s úhradou nájomného a služieb ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III. ods. 1 po dobu viac ako 30 kalendárnych dní sa považuje za porušenie tejto zmluvy podstatným spôsobom, pričom platí ustanovenie čl. IX. ods. 2 písm. c) zmluvy
4. Porušenie povinností *nájomcu* špecifikovaných v čl. VIII ods. 1, 2, 3 a 4 sa považuje za porušenie tejto zmluvy podstatným spôsobom, pričom platí ustanovenie čl. IX. ods. 2 písm. c) zmluvy.

VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. *Nájomca* sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a súvisiacich záloh za služby poskytované s nájomom nebytových priestorov v zmysle dohody zmluvných strán.
2. *Nájomca* je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. *Nájomca* nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu *prenajímateľa*
4. *Nájomca* je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním a náklady na drobné opravy v nebytovom priestore znáša *nájomca*. Akékoľvek úpravy alebo podstatné opravy v nebytovom priestore je *nájomca* oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase *prenajímateľa*, v rozsahu a za podmienok uvedených *prenajímateľom* v tomto písomnom súhlase.
5. V prípade, že *nájomca* vykoná úpravy alebo iný zásah do nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu *prenajímateľa*, môže mu *prenajímateľ* uložiť, aby nebytový priestor uviedol do pôvodného stavu, resp. tak po predchádzajúcom upozornení urobí *prenajímateľ* na náklady *nájomcu*.
6. *Nájomca* sa zaväzuje počínať si pri užívaní nebytového priestoru v súlade s bezpečnostnými a protipožiarными predpismi a o tejto povinnosti musí poučiť i svojich zamestnancov a iné osoby.
7. *Nájomca* je povinný zabezpečiť si vývoz nebezpečného odpadu (zdravotný materiál, biologický materiál pod.) samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
8. *Nájomca* sa zaväzuje umožniť osobám povereným *prenajímateľom* vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania kontroly stavu nebytového priestoru a dodržania účelu využitia nebytového priestoru v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
9. *Nájomca* je povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch na vlastné náklady požiaru ochranu a BOZP (požiarne a bezpečnostný technik).
10. V prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní je *prenajímateľ* oprávnený zamedziť *nájomcovi* vstup do predmetu nájmu a komisionálne vstúpiť do predmetu nájmu na vykonanie súpisu vecí tam nachádzajúcich sa formou notárskej zápisnice za účasti notára, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
11. *Prenajímateľ* má zádržné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ak *nájomca*, ktorý je viac ako 30 kalendárnych dní v omeškaní s platbou nájomného, sa sťahuje alebo ak odstraňuje veci z predmetu nájmu.
12. *Nájomca* má povinnosť bezodkladne nahlásiť akúkoľvek zmenu podkladov potrebných pre výpočet ceny v zmysle bodu VI.1.

IX. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.9.2015.
2. Nájomné zaniká:
 - a) na základe písomnej dohody zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany *prenajímateľa* v prípade omeškania *nájomcu* s úhradou nájomného trvajúcou dlhšie ako 30 kalendárnych dní aj sa zmluvné strany nedohodnú inak,
 - d) písomným odstúpením *prenajímateľa*, ktorý môže odstúpiť, ak *nájomca* poruší čl. IV odsek 1 a odsek 2.,
 - e) písomným odstúpením *prenajímateľa* v prípade, ak *nájomca* spôsobí škodu nedodržaním pravidiel PO (požiarnej ochrany), OŽP (ochrany životného prostredia) alebo vážne fyzicky zasiahne do predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III odsek 1. *Nájomca* je povinný uhradiť *prenajímateľovi* škodu, ktorú mu tým spôsobil,

- f) písomným odstúpením *prenajímateľa* od zmluvy, ak vznikne na strane *prenajímateľa* dodatočná nemožnosť plnenia.
3. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť 30 dňom po doručení písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade pochybností sa má za to, že odstúpenie od zmluvy bolo doručené na tretí deň od podania oznámenia o odstúpení na prepravu ako zásielka pre druhú zmluvnú stranu.
 4. Dňom písomnej dohody o ukončení nájmu, dňom doručenia výpovede, resp. dňom odstúpenia od zmluvy sa všetky pohľadávky *prenajímateľa* voči *nájomcovi* vyplývajúce z tejto zmluvy stanú splatnými. *Nájomca* je povinný ich vysporiadať do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu.
 5. Do uplynutia posledného dňa nájmu je *nájomca* povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vypratať a odovzdať ho *prenajímateľovi* v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s novou základnou bielou hygienickou maľovkou.
 6. Ak v termíne skončenia nájmu *nájomca* predmet nájmu nevypratať, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil *prenajímateľ* sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace *nájomca prenájomateľa* splnomocňuje. *Prenajímateľ* má právo na nájomné a to až do doby vypratania predmetu nájmu.

X. Zmluvné pokuty

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcich zmluvných pokutách:
2. V prípade omeškania *nájomcu* s úhradou nájmu špecifikovanom v čl. V. odsek 2 a služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, špecifikovaných v čl. VI. odsek 1, môže *prenajímateľ* uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.

XI. Záverečné dojednania

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1.10.2014.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len dohodou strán vo forme písomných dodatkov.
3. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
4. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ObZ).
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch pričom jeden obdrží *nájomca* a jeden *prenajímateľ*.

V Hanušovciach n. T. dňa 29.9.2014

.....
prenajímateľ
Mesto Hanušovce nad Topľou



.....
nájomca
GYNEHAN, s.r.o.