Dodatok č. 5
k Zmluve o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej aj ako „Zmluva“)

Prenajímateľ:

Mesto Hanušovce nad Topľou

Sídlo:	Mierová 333/3, 094 31 Hanušovce nad Topľou
IČO:	00332399
DIČ:	2020641018
Bankové spojenie:	VÚB, a. s.
IBAN:	SK58 0200 0000 0028 1369 2453
Zast. :	PhDr. Štefan Straka, primátor

(ďalej len *„Prenajímateľ“*)

Nájomca:

MUDr. Natália Mikovčíková

Sídlo:	
IČO:	
Bankové spojenie:	
IBAN:	
Zast. :	

(ďalej len *„Nájomca“*)
(ďalej spolu aj ako *„Zmluvné strany“*)

I.
Úvodné ustanovenia

1.1 Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tohto dodatku, ktorým sa mení celé znenie nájomnej zmluvy nasledovne:

I.
Úvodné ustanovenia

1.1 Prenajímateľ vyhlasuje a Nájomcovi potvrdzuje, že:
- je vlastníkom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v stavbe „Obvodné zdravotné stredisko“ v Hanušovciach nad Topľou, súpisné číslo 429, stavba postavená na parc. registra „C“, parc. č. 312/11 na LV č. 1481, evidovanej okresným úradom Vranov nad Topľou, pre okres Vranov nad Topľou, obec Hanušovce nad Topľou, k. ú. Hanušovce nad Topľou, ktoré sú presnejšie definované v nasledujúcich článkoch tejto Zmluvy ako nebytové priestory,
- všetky informácie a písomnosti poskytnuté Nájomcovi boli a sú úplné, pravdivé a pravé.

1.2 Nájomca vyhlasuje a uisťuje Prenajímateľa, že
- je podnikateľským subjektom v zmysle zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka (ďalej len *„ObZ“*), disponuje potrebnými živnostenskými povoleniami, je v riadnom ekonomickom stave, nehrozí mu predĺženie ani platobná neschopnosť,
- podpísanie Zmluvy bolo riadne schválené orgánmi Nájomcu a osoba podpisujúca Zmluvu je osobou oprávnenou konať a zaväzovať Nájomcu,
- všetky informácie a písomnosti poskytnuté Prenajímateľovi boli a sú úplne, pravdivé a pravé.

II.
Predmet nájmu

2.1 Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe špecifikovanej v čl. 1.1. tejto Zmluvy, a to:

a) miestnosť č. 1.13 – čakáreň o výmere 38,31 m^2

b) miestnosť č. 1.36 –prípravovňa- sestra o výmere 19,56 m²
c) miestnosť č. 1.37 –predsieň lekár o výmere 5,46 m²
d) miestnosť č. 1.38 – WC lekár o výmere 1,89 m²
e) miestnosť č. 1.39 - ambulancia lekára o výmere 20,08 m²
f) miestnosť č. 1.40 –vyšetrovacia miestnosť o výmere 4,56 m²
g) miestnosť č. 1.41 – vyšetrovacia miestnosť o výmere 6,49 m²
Prenajímané priestory majú teda celkovú výmeru podlahovej plochy **96,35 m²**
(ďalej aj ako „Predmet nájmu)

2.2 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu špecifikovaný v čl. 2.1. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu.

III.
Účel nájmu

3.1 Predmet nájmu sa prenajíma výhradne za účelom užívania na podnikateľskú činnosť Nájomcu – „**Prevádzkovanie NZZ všeobecnej ambulancie pre dorast a deti“**, pričom Nájomca sa zaväzuje túto ambulanciu prevádzkovať počas celej doby trvania nájmu.
3.2 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať len na v Zmluve dohodnutý účel - prevádzkovanie ambulancie, pričom prehlasuje, že na výkon tejto činnosti disponuje všetkými potrebnými oprávneniami, v súlade s právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
3.3 Nájomca bez písomného a vopred udeleného súhlasu Prenajímateľa nesmie meniť účel užívania Predmetu nájmu.
3.4 Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu, či už celý alebo jeho časť do podnájmu (resp. akéhokoľvek iného užívania) tretej osobe.

IV.
Doba nájmu

4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 5 rokov, pričom nájom začína plynúť odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Nájomný vzťah je možné ukončiť niektorým zo spôsobov uvedených v čl. VI. tejto Zmluvy.

V.
Cena a spôsob úhrady nájomného a služieb súvisiacich s nájmom

5.1 Výška nájomného bola stanovená vo výške 8,50 Eur/1 m²/rok v súlade so schválenými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Hanušovce nad Topľou zo dňa 19.09.2011, ako aj Uznesenia MsZ č. 105/2016 zo dňa 29.02.2016, pričom v cene nájomného nie sú zahrnuté služby poskytované s nájmom nebytových priestorov.
5.2 Nájomné za Predmet nájmu špecifikovaný v čl. II.1. tejto Zmluvy činí mesačne **68,25 Eur** (slovom: šesťdesiatosem 25/100 eur), t. j. ročne **818,98 Eur** (slovom: osemstoosemnásť 98/100 eur).
5.3 Nájomné je splatné za každý kalendárny mesiac a to do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
5.4 Zmluvné strany sa dohodli na mesačných (zálohových) platbách za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu špecifikovanom v čl. II.1. tejto Zmluvy:

a)	dodávka tepla – Predmet nájmu	69,- Eur
b)	dodávka tepla – spoločné priestory	44,- Eur
c)	dodávka vody a stočné	10,- Eur
d)	dodávka elektrickej energie – Predmet nájmu	16,- Eur
e)	dodávka elektrickej energie – spoločné priestory	11,- Eur
f)	služby upratovania	48,- Eur
	Spolu	**198,- Eur**

5.5 Za poskytované služby sa nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi mesačné preddavky takto: Zálohy za služby sú splatné súčasne s termínom splatnosti nájomného, špecifikovaného v tomto článku Zmluvy.

5.6 Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie prijatých preddavkových platieb v zmysle bodu V.5. jeden krát ročne a to podľa jednotlivých dodávok nasledujúcim spôsobom:

a) **dodávka tepla – Predmet nájmu**: vyúčtovanie sa vykoná podľa skutočných nákladov vynaložených na zabezpečenie týchto služieb do 31.03. nasledujúceho roka. Nakoľko Nájomca bude v Predmete nájmu disponovať samostatnými meradlami poskytovaných služieb, ich vyúčtovanie sa vykoná na základe skutočnej spotreby.

b) **dodávka tepla – spoločné priestory**: vyúčtovanie sa vykoná podľa skutočných nákladov vynaložených na zabezpečenie týchto služieb do 31.03. nasledujúceho roka, pričom nakoľko sa jedná o spoločné priestory, táto suma bude následne medzi jednotlivých nájomcov prerozdelená na základe koeficientu, ktorý je určený ako pomer výmery podlahovej plochy užívanej Nájomcom, k pomeru celkovej výmery prenajímaných plôch nachádzajúcich sa v budove Obvodného zdravotného strediska.

c) **dodávka vody a stočné**: vyúčtovanie sa vykoná podľa skutočných nákladov vynaložených na zabezpečenie týchto služieb do 31.03. nasledujúceho roka, pričom nakoľko pri uvedených službách nie sú osobitné merače spotreby pre jednotlivé predmety nájmu a jednotlivo pre spoločné priestory, zmluvné strany sa dohodli, že celková spotreba a náklady súvisiace s dodávkou vody a stočného, bude medzi jednotlivých nájomcov rozpočítaná na základe koeficientov.

d) **dodávka elektrickej energie – Predmet nájmu**: vyúčtovanie sa vykoná podľa skutočných nákladov vynaložených na zabezpečenie týchto služieb do 31.03. nasledujúceho roka. Nakoľko Nájomca bude v Predmete nájmu disponovať samostatnými meradlami poskytovaných služieb, ich vyúčtovanie sa vykoná na základe skutočnej spotreby.

e) **dodávka elektrickej energie - spoločné priestory:** vyúčtovanie sa vykoná podľa skutočných nákladov vynaložených na zabezpečenie týchto služieb do 31.03. nasledujúceho roka, pričom nakoľko sa jedná o spoločné priestory, táto suma bude následne medzi jednotlivých nájomcov prerozdelená na základe koeficientu, ktorý je určený ako pomer výmery podlahovej plochy užívanej Nájomcom, k pomeru celkovej výmery prenajímaných plôch nachádzajúcich sa v budove Obvodného zdravotného strediska.

f) **služby upratovania:** pri dodávke týchto služieb sa nevykonáva osobitné ročné vyúčtovanie, nakoľko odplata za ich dodanie sa považuje za uhradenú zaplatením pravidelnej mesačnej platby uvedenej v tomto článku Zmluvy.

5.7 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok alebo preplatok zistený vyúčtovaním preddavkov platných podľa čl. V. bod 5 a bod 7 tejto Zmluvy, je splatný do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upravovať v priebehu trvania nájmu výšku preddavkov 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.

5.9 Zmluvné strany sa dohodli, že nakoľko Nájomca užíval Predmet nájmu, resp. jeho inú časť aj pred uzatvorením tejto Zmluvy, ročné vyúčtovanie za obdobie od 01.01.2021 do dňa účinnosti tejto Zmluvy, bude vykonané v zmysle pôvodne uzatvorenej Nájomnej zmluvy k dátumu 31.03.2022 spolu s vyúčtovaním podľa tejto Zmluvy.

5.10 Za omeškanie úhrad podľa Zmluvy má právo Prenajímateľ na úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Za deň splnenia záväzku sa považuje deň, keď je pripísaná čiastka na účte Prenajímateľa.

VI.
Vznik a zánik nájomného vzťahu

6.1 Nájomný vzťah vzniká dňom uvedeným v Zmluve ako začiatok nájmu, inak dňom odovzdania priestorov. Nájomný vzťah však nevznikne skôr, ako nadobudne táto Zmluva účinnosť podľa čl. 11.3. tejto Zmluvy.

6.2 Nájomný vzťah sa podľa Zmluvy končí:

a) uplynutím doby na ktorú bola uzatvorená,

b) na základe písomnej dohody Zmluvných strán,

c) písomnou výpoveďou Prenajímateľa v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane,

d) odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa v prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného trvajúcou dlhšie ako 30 kalendárnych dní, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak,

e) odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa v prípade, pokiaľ Nájomca prestane prevádzkovať Predmet nájmu na účel dojednaný v čl. III.1. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako 30 kalendárnych dní, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak,

f) odstúpením od Zmluvy zo strany Nájomcu z dôvodu, pokiaľ sa Predmet nájmu stane nespôsobilým na ďalšie užívanie z dôvodu nezavineného Nájomcom.

6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie § 9 ods. 3 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov sa na ich právny vzťah nepoužije.

VII.
Práva a povinnosti Zmluvných strán

7.1 Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory ako riadny hospodár a na svoje náklady sa starať o ich údržbu, vykonať všetky drobné opravy, ktoré budú na predmete Zmluvy potrebné a podmienené užívaním. Zmluvné strany sa dohodli, že za drobné opravy sa budú považovať opravy špecifikované v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z.

7.2 Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škody v zmysle platných právnych predpisov.

7.3 Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za každé poškodenie Predmetu nájmu a je povinný uhradiť škody, pokiaľ poškodenie zavinil sám alebo ktoré spôsobil zanedbaním svojich povinnosti podľa Zmluvy aj z nedbalosti umožnil zaviniť tretím osobám.

7.4 Za zničenie, odcudzenie a akékoľvek znehodnotenie vecí, ktoré sa budú nachádzať v prenajatom priestore, zodpovedá Nájomca. Nájomca nie je oprávnený poskytnúť priestor ako zálohu či záruku a je povinný zabrániť vzniku práv tretích osôb. Ďalej nie je oprávnený priestor scudziť alebo prenechať do užívania tretím osobám.

7.5 Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vznikli v prenajatom priestore i za škody, ktoré vznikli pôsobením vecí, ktoré sa v tomto priestore nachádzajú.

7.6 Nájomca sa zaväzuje, že zbaví Prenajímateľa zodpovednosti za škody podľa tohto článku Zmluvy, odsek 3) až 5), pokiaľ by voči nemu bola uplatnená, resp. poskytne Prenajímateľovi náhradu toho, čo by v prípade z dôvodu zodpovednosti za takéto škody bol povinný plniť.

7.7 Ustanovením tohto článku Zmluvy, odsek 3) až 6) nie je dotknutá iná zákonná zodpovednosť Nájomcu a nie je tiež dotknutá ani zodpovednosť Prenajímateľa za škodu spôsobenú zavinením.

7.8 V prípade, že hrozí na Predmete nájmu vznik škody, je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do priestorov tvoriacich Predmet nájmu, Prenajímateľ je povinný oznámiť túto skutočnosť Nájomcovi vopred. V prípade, ak hrozí vznik v dôsledku nepredvídateľnej udalosti (napr. havárie, živelnej pohromy), je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do priestorov tvoriacich predmet Zmluvy aj v neprítomnosti Nájomcu, avšak výlučne za prítomnosti niektorej bezpečnostnej zložky (polícia, hasiči, záchranári), pričom o tomto musí byť s príslušným orgánom spísaný a podpísaný úradný záznam.

7.9 Ak k vstupu do priestorov tvoriacich predmet Zmluvy dôjde zo strany Prenajímateľa, polície, záchranárov a požiarnikov v neprítomnosti Nájomcu a za prítomnosti Prenajímateľa, prípadne na jeho pokyn, je Prenajímateľ povinný Nájomcu o tom bez zbytočného odkladu informovať.

7.10 Na umiestnenie prenosových médií (napr. vonkajších antén, káblových prípojok) je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.

7.11 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru, dodržiavanie platných noriem a predpisov BOZP vrátane vykonávania potrebných revízií v zákonom stanovenom rozsahu. Za dodržiavanie uvedených povinností v spoločných priestoroch zodpovedá Prenajímateľ.

7.12 Prenajímateľ alebo ním poverení pracovníci sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom. Takúto kontrolu je Prenajímateľ povinný ohlásiť Nájomcovi písomne, najneskôr 15 dní pred dátumom konania tejto kontroly, pričom táto kontrola, môže byť vykonávaná výlučne v sprievode osoby poverenej Nájomcom a to max. jedenkrát na kalendárny štvrťrok.

7.13 Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní nebytového priestoru oprávneným spôsobom mimo prípadných opráv a zásahov v núdzi, či pri odvracaní akéhokoľvek nebezpečenstva a škody.

7.14 Nájomca je povinný v zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a podľa vykonávacej vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov zabezpečiť v prenajatom priestore

na vlastné náklady plnenie ustanovených povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarmi osobami, ktoré majú požadovanú odbornú spôsobilosť alebo osobitné oprávnenie.

7.15 Nájomca je oprávnený označiť Predmet nájmu reklamou, resp. iným vhodným informačným označením svojej prevádzky.

7.16 Nájomca je povinný zabezpečiť si vývoz nebezpečného odpadu (zdravotný materiál, biologický materiál, separovaný odpad a pod.) samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.

VIII.
Ukončenie nájmu a vrátenie Predmetu nájmu

8.1 V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu a ten odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom bol Nájomcovi odovzdaný na začiatku nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr ku dňu skončenia nájmu, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať Prenajímateľovi vyprataný Predmet nájmu najneskôr ku dňu skončenia nájmu:

a) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20 € (slovom: dvadsať eur) za každý aj začatý deň omeškania s plnením tejto povinnosti. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu na výzvu Prenajímateľa a v ním určenej lehote; a súčasne

b) Prenajímateľ je oprávnený vypratať a uskladniť všetky hnuteľné veci Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu, a to na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu.

IX.
Salvatorská klauzula

V prípade, že niektoré ustanovenia Zmluvy sa stanú neúčinnými, nebude tým ohrozená platnosť Zmluvy ako celku. Zmluvné strany sa pre tento prípad zaväzujú, že sa bezodkladne dohodnú na platnom ustanovení, ktoré sa bude čo najviac približovať pôvodnému ekonomickému účelu neúčinného ustanovenia. Toto ustanovenie platí aj pre prípad zmluvných medzier.

X.
Doručovanie písomností

Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučene poštou na adresu sídla uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou Zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou Zmluvnej strane preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

XI.
Záverečné ustanovenia

11.1 Vzťahy Zmluvných strán, ktoré nie sú riešené touto Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a ďalšími všeobecne platnými predpismi SR.

11.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami k tejto Zmluve, odsúhlasenými a podpísanými zástupcami obidvoch Zmluvných strán.

11.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

11.4 Zmluva je vyhotovená v troch originálnych rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre Prenajímateľa a dva (2) sú určené pre Nájomcu.

11.5 Zmluvné strany po oboznámení sa s obsahom tejto Zmluvy prehlasujú, že súhlasia s jej obsahom, ktorý je im plne zrozumiteľný a určitý, vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu uzavrieť takýto právny úkon a potvrdzujú, že Zmluva bola spísaná na základe pravdivých údajov a nebola dohodnutá

v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vlastnoručne potvrdzujú.

II.
Záverečné ustanovenia

2.1 Vzťahy Zmluvných strán, ktoré nie sú riešené týmto dodatkom, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a ďalšími všeobecne platnými predpismi SR.

2.2 Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom jeho zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

2.3 Dodatok je vyhotovený v troch originálnych rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre Prenajímateľa a dva (2) sú určené pre Nájomcu.

2.4 Zmluvné strany po oboznámení sa s obsahom tohto dodatku prehlasujú, že súhlasia s jeho obsahom, ktorý je im plne zrozumiteľný a určitý, vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu uzavrieť takýto právny úkon a potvrdzujú, že dodatok bol spísaný na základe pravdivých údajov a nebol dohodnutý v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ho vlastnoručne potvrdzujú.

V Hanušovciach nad Topľou dňa .....

Mesto Hanušovce nad Topľou, zast.:	**MUDr. Natália Mikovčíková, zast.:**
PhDr. Štefan Straka, primátor	Nájomca
Prenajímateľ	