

ZMLUVA O PODNÁJME

nebytových priestorov uzavretá podľa ustanovenia § 663 Obč. zák. a § 6 zákona 116/1990
Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Nájomca: **Nemocnica Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n.o.**
Sídlo: Huncovská 1788/42, 060 01 Kežmarok
IČO: 37886436
Zapísaná v registri neziskových organizácií: č. OVVS-76/2004-NO
Vlastník nehnuteľnosti: Mesto Kežmarok
(ďalej len „**nájomca**“)

a

Podnájomca: **Všeobecná nemocnica s poliklinikou Levoča, a.s.**
Sídlo: Probstnerova cesta 2/3082, 054 01 Levoča
IČO: 36 594 849
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sa, vložka č. 1337/V
(ďalej len „**podnájomca**“)

sa dohodli na znení tejto zmluvy o podnájme nebytových priestorov:

I.

Predmet podnájmu

1.1. Nájomca má v nájme okrem iného aj nebytové priestory – monoblok Nemocnice Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n.o., t.j. budovu na adrese Huncovská 42, Kežmarok, a to na základe nájomnej zmluvy uzavretej dňa 10.11.2008, a dodatkov 1 až 4 ktorých vlastníkom je Mesto Kežmarok (ďalej len „**nájomná zmluva**“).

1.2. Na základe nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu v rámci predmetu svojho podnikania.

1.3. Prenajímateľ udelil nájomcovi súhlas na prenechanie časti nebytových priestorov uvedených v budove uvedenej v článku 1.1 do podnájmu podnájomcovi na základe uznesenia MsZ Mesta Kežmarok pod č. 127/2018 zo dňa 21.06.2018.

1.4. Nájomca touto zmluvou odplatne prenecháva podnájomcovi do podnájmu nebytové priestory na 1. poschodí monobloku Nemocnice Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n.o., t.j. budovy na adrese Huncovská 42, Kežmarok, ktoré tvoria miestnosti podľa prílohy č. 1 k tejto zmluve o celkovej výmere 135,5 m² (ďalej len „**predmet podnájmu**“) za účelom prevádzkovania oddelenia laboratórnej medicíny s úsekom hematológie, krvnej bunky a klinickej biochémie.

1.5. Detailná štruktúra predmetu podnájmu z hľadiska jeho druhovej skladby (jednotlivých miestností, ich účelu, výmery, atď.) je uvedená v prílohe č. 1 k tejto zmluve, kde je graficky znázornené stavebno-technické a faktické riešenie predmetu podnájmu ako takého.

1.6. Faktický stav predmetu nájmu je podnájomcovi známy, oboznámil sa s ním na mieste samom v čase pred podpísaním tejto zmluvy podnájomcom, ktorý svojím podpisom potvrdzuje fakt, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel. Podnájomca sa zmluvne zaväzuje nájomcovi udržiavať počas celej doby podnájmu predmet podnájmu v stave v akom ho prevzal a zabezpečovať jeho riadne udržovanie, ošetrovanie, údržbu a prípadné bežné opravy a udržiavať ho v prevádzkyschopnom stave na určený účel podnájmu.

1.7 Podnájomca je povinný znášať na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ďalej náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu podnájmu podnájomcom, ako i osôb, ktoré sa s jeho súhlasom v predmete podnájmu zdržujú. Potrebu iných opráv a rekonštrukcií podnájomca oznámi nájomcovi, ktorý sa zaväzuje ich zabezpečiť na vlastné náklady, prípadne inak v súlade s nájomnou zmluvou.

1.8 Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 300,-€ bez DPH.

1.9 V prípade skončenia podnájmu sa podnájomca zaväzuje nájomcovi vrátiť predmet nájmu protokolárne v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

II.

Nájomné a doba trvania zmluvy

2.1. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej cene podnájmu za predmet podnájmu vo výške 2000 € za kalendárny rok. Výška ceny podnájmu za predmet podnájmu tak predstavuje mesačne sumu **166,67 €** (Jedenstošesťdesiatšesť eur 67/100). V cene za podnájom nie sú zahrnuté náklady na služby a energie spojené s užívaním predmetu podnájmu. Podnájomca bude nájomné za podnájom uhrádzať na základe faktúr nájomcu vopred, so splatnosťou do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Prenajímateľ si neuplatňuje na nájomné DPH. V prípade, ak by na základe všeobecne-záväzných právnych predpisov bol v budúcnosti nájomca povinný účtovať k dohodnutému nájomnému DPH, bude DPH pripočítaná k nájomnému podľa prvej vety tohto bodu. V prípade zvýšenia cien služieb spojených s užívaním predmetu nájmu má nájomca právo primerane zvýšiť nájomné jednostranným právnym úkonom. Podnájomca bude povinný platiť takto zvýšené nájomné od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o zvýšení nájomného podnájomcovi doručené. Oznámenie musí obsahovať výpočet sumy, o ktorú sa nájomné zvyšuje, pričom táto suma sa vypočíta pomerne podľa podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche budovy polikliniky. Nájomca je oprávnený tiež nájomné jednostranne zvýšiť vždy k 01.01. kalendárneho roka o infláciu za rok predchádzajúci. Infláciou sa pre účely

tejto zmluvy rozumie úhrnný index nárastu spotrebiteľských cien vykázaný Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné zvýšené o infláciu sa podnájomca zaväzuje platiť počnúc 01.01. príslušného kalendárneho roka, a to na základe písomnej výzvy nájomcu.

2.2. Prvé mesačné nájomné je splatné najneskôr v 15. pracovný deň po dni účinnosti tejto zmluvy. Nájomné je zaplatené včas, ak je pripísané na bankový účet nájomcu v posledný deň jeho splatnosti.

2.3. Ak sa podnájomca dostane do omeškania s plnením peňažného dlhu, má nájomca nárok na zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

2.4. Služby spojené s užívaním predmetu podnájmu (dodávka el. energie, vody, plynu, tepla, náklady spojené s odvozom komunálneho i nebezpečného odpadu, bežnú údržbu ako služby spojené s užívaním podnájmu) bude nájomca fakturovať podnájomcovi mesačne ako zálohovú platbu vo výške dohodnutej zálohy v sume 1250 EUR bez DPH za dodávku energií a v sume 250 € za ostatné služby spojené s nájmom. Rozpis zálohových platieb tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Ročné zúčtovanie nájomca vykoná najneskôr do 31.3. nasledujúceho roku.

2.5. Táto zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do 31. 12. 2019.

2.6. Zmluvné strany sa dohodli, že nezaplatením nájomného alebo peňažnej náhrady za služby súvisiace s nájmom v lehote splatnosti a ani po poskytnutí dodatočnej primeranej lehoty, má za následok právo nájomcu od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného vyhotovenia odstúpenia podnájomcovi. Podnájomca sa zaväzuje do siedmych pracovných dní odo dňa účinnosti odstúpenia od zmluvy priestory predmetu nájmu vypratať a protokolárne odovzdať nájomcovi.. Nájomca vyhlasuje, že v prípade nesplnenia povinnosti predmet nájmu vypratať, nájomca má právo prvý deň nasledujúci po márnom uplynutí lehoty na vypratanie predmet nájmu vypratať na náklady nájomcu.

2.7. Nebytové priestory je podnájomca povinný odovzdať v stave v akom ich prevzal na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a v prípade stavebných zmien vrátane týchto zmien vykonaných so súhlasom nájomcu.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

3.1. Nájomca je povinný odovzdať podnájomcovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.

3.2. Podnájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.

3.3. Pri užívaní prenajatého majetku vystupuje podnájomca ako samostatný právny subjekt voči štátnym, prípadne iným správnym a kontrolným orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou.

3.4. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv, ktoré má vykonať nájomca a je povinný umožniť ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá podnájomca za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak patrila z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania prenajatej veci pre jej vady. Podnájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatého majetku v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv alebo údržby bez nároku na finančnú náhradu.

3.5. Podnájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.

3.6. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku nájomcu, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky podnájomcu alebo inou jeho činnosťou alebo činnosťou osôb, ktorým podnájomca umožnil prístup k predmetu podnájmu.

3.7. Podnájomca nemá voči nájomcovi nárok na náhradu škody vzniknutej požiarom alebo krádežou na jeho vnesenom hnutelnom majetku.

3.8. Podnájomca je povinný umožniť ohláseným povereným kontrolným a revíznym zamestnancom nájomcu vstup do prenajatých priestorov k overeniu ich technického stavu a spôsobu užívania.

3.9. Podnájomca je povinný dodržiavať a na vlastné náklady zabezpečovať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zák. č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá podnájomca nájomcovi za všetky škody, ktoré nájomcovi dôsledkom porušenia povinností podnájomcu vznikli, resp. sankcie, ktoré boli nájomcovi uložené.

3.10. Podnájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu prenechať predmet podnájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo podnájmu. Bez súhlasu nájomcu nesmie podnájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej

zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušením týchto záväzkov vzniká nájomcovi právo ukončiť nájomný vzťah okamžite písomným odstúpením od zmluvy.

3.11. Podnájomca je oprávnený označiť predmet podnájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule s jej umiestnením, pri vstupe do nemocnice.

3.12. Podnájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajatých nebytových priestorov k dňu podpisu tejto zmluvy a že je mu jeho technický stav dobre známy.

3.13. Podnájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa podnájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude nájomcovi poštou vrátená ako zásielka podnájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok nájomcom.

3.14. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil podnájomcu pri užívaní predmetu podnájmu. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu na dohodnutý účel.

V.

Skončenie nájmu

5.1. Podnájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení,
- c) zánikom nájomnej zmluvy,
- d) odstúpením od zmluvy z dôvodu, že podnájomca
 - i. mešká s platením úhrady za podnájom alebo úhrady za služby spojené s podnájomom viac ako mesiac
 - ii. ak nebytové priestory alebo akúkoľvek ich časť bude užívať bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu alebo v rozpore s ním iná osoba ako podnájomca
 - iii. ak podnájomca zmení účel užívania akejkoľvek časti predmetu podnájmu alebo zrealizuje stavebné resp. iné úpravy na predmete podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu a bez právoplatného povolenia príslušného orgánu verejnej správy podľa predpisov o stavebnom poriadku alebo v rozpore s nimi

VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

6.1. Právny vzťah z tejto zmluvy sa riadi zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení nasledujúcich právnych predpisov, právne vzťahy priamo neupravené touto zmluvou o podnájme sa riadia najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho

zákonníka a ostatnými všeobecne záväzným právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.

6.2. Zmluvné strany prehlasujú, že využijú všetky možnosti na elimináciu prípadných rozporov medzi nimi a vzniknuté rozpory budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou, deklarujú, že zachovávajú mlčanlivosť o existencii a obsahu tejto zmluvy o podnájme pred tretími, nepovolanými osobami.

6.3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po ich podpísaní zmluvnými stranami má každý platnosť originálu. Každá zmluvná strana obdrží zhodne po jednom rovnopise podpísanej zmluvy.

6.4. Nájomca berie na vedomie fakt, že bez výslovného predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.

6.5. Nájomca v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie hygienických predpisov, požiarnych predpisov a požiarnu bezpečnosť a všetkých predpisov a noriem týkajúcich sa BOZP.

6.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.10.2018, nie však skôr ako deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.

6.7. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť Prenajímateľa zverejniť informáciu o uzavretí tejto zmluvy podľa § 5a) z. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

6.8. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, porozumeli mu, a na znak súhlasu s jeho obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Kežmarku, dňa 10-09-2018

V Levoči, dňa 19 09 2018

Nájomca:

Podnájomca:

.....
Ing. Viktor Halíř
riaditeľ nemocnice

.....
MUDr. Jozef Tekáč, MPH
predseda predstavenstva

.....
Miroslav Čurilla
člen predstavenstva

Príloha č. 1



Výpočtový list

medzi:

Nemocnica Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n. o.	
sídlo :	Huncovská 42, 060 01 Kežmarok
IČO :	37886436
zapísaná :	v registri neziskových organizácií: č. OVVS-76/2004-NO
zastúpená :	Ing. Viktor Halíř

a

Všeobecná nemocnica s poliklinikou Levoča, a.s.	
sídlo :	Probstnerova cesta 2/3082, 054 01 Levoča
IČO :	36594849
zapísaná :	v OR Okresného súdu Košice I., odd. Sa, vložka č. 1337/V
zastúpená :	MUDr. Jozef Tekáč, MPH, Miroslav Čurilla – člen predstavenstva

Na základe nájomnej zmluvy, Vám vystavuje Nemocnica Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n.o tento výpočtový list s nasledovnými úhradami za služby, spojenými s riadnym užívaním predmetu nájmu podľa nájomnej zmluvy.

Názov služby		€ mes	€ rok
1	Dodávka vody	180,00 €	2 160,00 €
2	Dodávka elektrickej energie	530,00 €	6 360,00 €
3	Dodávka tepla	540,00 €	6 480,00 €
4	Ostatné služby spojené s nájmom	250,00 €	3 000,00 €
SLUŽBY SPOLU		1 500,00 €	18 000,00 €
Nájomné		166,67 €	2 000,00 €
CELKOM		1 666,67 €	20 000,00 €

*údaje sú uvedené bez DPH