

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

č. 23/2023

Zmluvné strany

Nájomca:

Obchodné meno: MPBH ŠAMORÍN, s.r.o.

Sídlo: Veterná 23D, 931 01 Šamorín

IČO: 36261611

DIČ: 2021833583

IČ DPH: SK 2021833583

Č. účtu:

IBAN:

Registrácia: Obchodný register Krajského súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 14977/T

V zastúpení: Ing. Alexander Kürthy, konateľ spoločnosti

(ďalej len ako „Nájomca“)

Podnájomca:

1)

Obchodné meno: ORTHO-DENT BODOVÁ, s.r.o.

Sídlo: Mesačná 3241/7, 821 02 Bratislava - mestská časť Ružinov

IČO: 48325651

DIČ: 2120147755

IČ DPH:

V zastúpení: Jenó Hubis – konateľ spoločnosti

(ďalej len ako „Podnájomca“)

Uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, nasledovnú zmluvu o podnájme nebytových priestorov:

Článok 1

Predmet a účel podnájmu

- 1) MPBH ŠAMORÍN, s.r.o. je nájomcom majetku mesta Šamorín na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti uzatvorenej Mestom Šamorín ako prenajímateľom, a to nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Šamorín, zapísanej na liste vlastníctva č. 870 na parcelách č. 2594/1, 2594/4 a 2594/8, súpisné číslo 1748. **Nehnutelnosť sa nachádza v Šamoríne na Školskej ulici, súpisné číslo 1748, orientačné číslo 33a, 93101 Šamorín.**

- 2) V súlade s vyššie uvedeným, nájomca prenecháva podnájomcovi do podnájmu nebytový priestor za účelom zriadenia: **ambulancia v odbore stomatológie a čelústnej ortopédie; na druhom nadzemnom podlaží (v trojpodlažnej budove, špecifikovanom v odstavci 1) tohto článku, o celkovej rozlohe 34,00 m² (ďalej len „predmet podnájmu“).**
- 3) **Predmet podnájmu pozostáva z 2 miestností. Miestnosť č. 2/9**
- 4) Vnútorne zariadenie predmetu podnájmu si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Týmto nájomca dáva výslovný súhlas podnájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu podnájmu.
- 5) Nájomca prenecháva predmet podnájmu podnájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností.
- 6) Nájomca súhlasí so zriadením sídla spoločnosti podnájomcu v prenajatom nebytovom priestore na adrese: Školská ul. č.1748/33a, 93101 Šamorín počas trvania nájomného vzťahu.
- 7) Podnájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet podnájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom podnájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie podnájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané nájomcom a ostatným podnájomcom, nesmie ohroziť zamestnancov nájomcu, ako aj zamestnancov ostatných podnájomcov.
- 8) Základné vybavenie prenajatého nebytového priestoru je štandardné. Podnájomca je oprávnený vymeniť predmetné základné vybavenie podľa vlastnej potreby na vlastné náklady a na základe predošlého súhlasu nájomcu.

Článok 2

Doba podnájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **na dobu 5 rokov, t.j. od: 01.01.2024 do 31.12.2029.**
- 2) Podnájomca je oprávnený požiadať nájomcu o predĺženie doby podnájmu, a to písomne, najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 3

Cena nájmu

- 1) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za **1m² prenajatej plochy za rok je 44,50 €** (slovom štyridsaťštyri eur a 50 centov).
- 2) V súlade s odstavcom 1) tohto článku:

Výška ročného nájmu:	1512,96 €
Výška mesačného nájmu:	126,08 €
Výška ročných záloh za poskytnuté služby:	2087,04 €
Výška mesačných záloh za poskytnuté služby:	173,92 €
- 3) **Celková cena nájomného a záloh poskytnutých služieb za predmet podnájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je vo výške: 300,00 € (slovom tristo euro).**
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude zálohovo uhrádzať za poskytnuté služby spojené s užívaním nebytových priestorov pomernú časť nákladov ako: za odber elektrickej energie, za odber teplej úžitkovej vody a studenej vody + stočné, za kúrenie, za bežnú údržbu spoločných priestorov a zariadení, za revízie, za poistenie budovy, za odvoz komunálneho odpadu, za upratovanie spoločných priestorov, za podiel nákladov správnej réžie (spracovanie zmluvy, spracovanie kalkulácie, fakturácia, finančné a účtovnícke činnosti).
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že ak miera čistej inflácie prekročí medziročne hodnotu 2%, cena nájmu sa upraví primerane výške inflácie (berie sa do úvahy kalendárny rok).

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- 1) Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi nájomné a zálohy za poskytnuté služby mesačne v mesačných splátkach bez fakturácie.
- 2) **Úhrada ceny nájmu a služieb na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od : 01.01.2024 v čiastke 300,00 € je splatná k 20. kalendárnemu dňu tohto mesiaca.**
- 3) **Úhrada cien nájmu a služieb na obdobie každého mesiaca v čiastke 300,00 € sú splatné vždy k poslednému kalendárnemu dňu predošlého mesiaca nájmu.**
- 4) Úhrada cien nájmu a služieb bude uskutočňovať podnájomca nájomcovi bezhotovostným prevodom na účet nájomcu.
- 5) Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, za odber teplej úžitkovej vody, za vodné – stočné, za teplo , za odvoz komunálneho odpadu, upratovanie, dezinfekcia, dezinfekcia alebo deratizácia, opravy výtahu a pod. nájomca vyhotoví do 31.mája nasledujúceho roka. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť nájomcovi vyúčtovaciu faktúru do 10 dní po obdržaní.
- 6) Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu cien poskytnutých služieb na základe rozhodnutí cenotvorných orgánov, je podnájomca povinný rešpektovať zmenu týchto cien (napr. zvýšenie ceny el. energie, tepla, atď.).
- 7) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v rámci ostatných služieb zabezpečí telefónnu linku a služby s tým spojené. Telefónne poplatky budú podnájomcovi fakturované podľa skutočne prevolaných minút).
- 8) Ak je podnájomca v omeškaní s platením nájomného, alebo je v omeškaní s platením vyúčtovacej faktúry, je povinný zaplatiť nájomcovi úroky z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

- 1) Nájomca odovzdá podnájomcovi predmet podnájmu podľa článku 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto podnájomnej zmluvy.
- 2) Podnájomca je povinný udržiavať predmet podnájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzky schopnom stave a používať ho výhradne na účel podnájmu dohodnutý v článku 1, ods.2 tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je povinný zabezpečovať nájomca. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať nájomca, umožniť nájomcovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- 3) Nájomca je povinný udržiavať predmet podnájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívania.
- 4) Vnútorne stavebné úpravy na predmete podnájmu, ktoré podliehajú stavebnému konaniu, je podnájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas nájomcu. Ak takýmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet podnájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva.
- 5) Drobné opravy a údržbu predmetu podnájmu je povinný zabezpečovať podnájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba, sa rozumejú opravy vybavenia nebytového priestoru zničené a poškodené s každodenným užívaním jednotlivo v čiastke 1000,- € (napr. hygienická maľovka, výmena podlahovej krytiny, el. vedenia, výmena batérií a umývadla, atď).
- 6) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu, atď.) si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Nájomca nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku podnájomcu.
- 7) Od účinnosti tejto zmluvy o prenájme nebytového priestoru preberá podnájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov protipožiarnej ochrany, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu.

V oblasti BOZP a PO podnájomca sa zaväzuje plniť v plnom rozsahu povinnosti vyplývajúce zo zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v úplnom znení zákona a ďalších platných predpisov.

- 8) Podnájomca je oprávnený predmet podnájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
- 9) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť podnájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu podnájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ a elektroinštalácie a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom podnájmu.
- 10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí vlastník.
- 11) Nájomca zabezpečí opravu a rekonštrukciu objektu a spoločných častí a zariadení.

Článok 6

Osobitné dojednania

- 1) Nájomca súhlasí s umiestnením mena a loga firmy podnájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu nájomcu a ostatných podnájomcov.
- 2) Podnájomca je povinný sa starať a označiť svojim logom veci a zariadenia, ktoré sú umiestnené v spoločných priestoroch objektu (v čakárni).
- 3) Nájomca odstráni neoznačené a poškodené veci a zariadenia.

Článok 7

Skončenie podnájmu

- 1) Nájomný vzťah zaniká:
 - a) Uplynutím dohodnutej doby podnájmu
 - b) Vzájomnou dohodou
 - c) Vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.2) tohto článku
 - d) Vypovedaním zmluvy zo strany podnájomcu podľa ods.3) tohto článku
 - e) Zánikom podnájomcu alebo nájomcu
- 2) Nájomca môže vypovedať písomne zmluvu o podnájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
 - a) Podnájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - b) Podnájomca o viac ako tri mesiace mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 3 ods. 2), 3) a 4) a článku 4 ods. 2) a 3)
 - c) Podnájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d) Na základe rozhodnutia o odstránení stavby, t.j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni v užívaní nebytového priestoru
 - e) Podnájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
- 3) Podnájomca môže vypovedať písomne zmluvu o podnájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
 - a) Stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet podnájmu prenajal
 - b) Predmet podnájmu sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - c) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- 4) Výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- 5) Ku dňu skončenia podnájmu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi predmet podnájmu vyčistený a vypratý v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 6) Zmluva zostane platná, kým nebudú priestory protokolárne odovzdané nájomcovi.

Článok 8

Závěrečné ustanovenia

- 1) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- 2) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto podnájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 3) Ďalšie zmeny a doplnky k zmluve budú riešené dodatkami na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- 4) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po súhlase primátora Mesta Šamorín.
- 5) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží podnájomca, 2 vyhotovenia obdrží nájomca a 1 rovnopis obdrží Mesto Šamorín.

V Šamoríne, dňa

.....

Nájomca: Ing. Alexander Kürthy, konateľ

MPBH ŠAMORÍN, s.r.o.

.....

Podnájomca: Jeno Hubis, konateľ

ORTHO- DENT BODOVÁ, s.r.o.