

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. Obč. zákonníka
medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľom : **Nemocnica s poliklinikou Ilava, n. o.**
sídlo : L. Štúra 388/3, 019 01 Ilava
štatutárny orgán : Ing. Juraj Beďatš, riaditeľ
IČO : 36119385, DIČ : 2021737828, IČ DPH : SK2021737828
bankové spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN: SK70 7500 0000 0040 1611 3454
registrovaný Okresným úradom Trenčín, pod č. OVVS/NO-15/2002

a

Nájomcom : **SEMPER COR, s.r.o.**
sídlo : Kukučínova 471/11, 911 01 Trenčín
IČO : 56021135, DIČ : 2122172976
bankové spojenie : 365 bank
IBAN : SK86 6500 0000 0036 5008 0579
štatutárny orgán : MUDr. Jozef Dlábik, konateľ
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, v oddiele Sro,
vo vložke č. 46432/R

Čl. I

Predmet nájmu

Prenajíateľ je vlastníkom nebytového priestoru č. 11 vo vchode č. 3 na 2. poschodí v nemocničnej budove súp. č. 843 nachádzajúcej sa v k. ú. Ilava na ul. L. Štúra, postavenej na pozemku par. č. KN-C 725, zapísanej na Okresnom úrade Ilava, katastrálnom odbore na LV č. 3364.

Prenajíateľ prenecháva do nájmu nájomcovi vyššie špecifikované nebytové priestory.

Čl. II

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté priestory užívať na účel : prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia ambulantnej zdravotnej starostlivosti v špecializačnom odbore kardiológia.

Čl. III

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.12.2024 za splnenia podmienok, ktoré sú v tejto zmluve zmluvnými stranami dohodnuté.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom

1. Výška ročného nájomného za prenajaté nebytové priestory je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 68,76 €/m², čo predstavuje 3.066,70 € ročne.

Mesačná výška nájomného za nebytové priestory predstavuje 255,56 €.

Výška úhrady za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov je upravená v rozpise platieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. K poskytovaným službám sa účtuje DPH v zmysle platných právnych predpisov.

2. Nájomné a platby spojené s užívaním nebytových priestorov sa zaväzuje nájomca uhrádzať mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom poukázaním na účet prenajímateľa vo výške podľa rozpisu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 14 dní od jej vystavenia.
3. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu jednostranne zvýšiť nájomné a ceny za služby :
 - a/ v prípade, že dôjde k zvýšeniu cien vstupných energií / voda, plyn, električka /,
 - b/ pravidelne ročne o výšku inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pokiaľ si prenajímateľ uplatní dané právo postupom ďalej uvedeným. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR, spätne vždy k 01.01. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 01.01., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne stanovenie výšky nájomného v súvislosti s jeho zvýšením o príslušnú mieru inflácie, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru na prepracovanie. Do doby vystavenia riadnej faktúry obsahujúcej správne cenové údaje nie je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného.
4. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca. Pri využití údržby prenajímateľa sa zmluvné strany zaväzujú postupovať podľa smernice č. TPÚ/06/2006/RM.

Čl. V

Technický stav nebytového priestoru

Prenajímateľ sa zaväzuje, že odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.

Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaného nebytového priestoru a v tomto stave ho preberá.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu

prenajímateľa, o ktorý požiada vopred a v prípade potreby príslušného stavebného úradu.

4. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie a dodržiavanie požiaro-bezpečnostných predpisov, za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v prenajatom priestore a v areáli NsP Ilava, n. o., v prípade vzniku požiaru ich nedodržaním zodpovedá za spôsobenú škodu.
Nájomca je povinný zabezpečiť svoju účasť na školení o požiarnej ochrane v termíne, písomne oznámenom prenajímateľom alebo predložiť doklad o vykonaní obdobného školenia svojich zamestnancov pracujúcich príležitostne v NsP Ilava, n. o.
5. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné, úhrady za služby v zmysle čl. IV. tejto zmluvy.
6. Nájomca nie je oprávnený ponechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Náklady na opravy znáša prenajímateľ, náklady na bežnú údržbu a drobné opravy súvisiace s užívaním znáša nájomca.
8. Nájomca je povinný chrániť, udržiavať prenajaté priestory a využívať ich na dohodnutý účel.
9. Nájomca je povinný triediť odpad vzniknutý jeho činnosťou v zmysle smernice vydananej prenajímateľom.
10. V prípade poškodenia predmetu nájmu, nájomca zodpovedá prenajímateľovi v plnom rozsahu za vzniknutú škodu.
11. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej subjektivity ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
Nájomca sa zároveň zaväzuje pravidelne hlásiť prenajímateľovi počet ním ošetrovaných pacientov, pričom túto povinnosť je povinný splniť písomne v lehote vždy do 15. 1. nasledujúceho roka.
12. Prenajímateľ je oprávnený v prípade omeškania nájomcu s platením faktúr účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.
13. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
14. Nájomca je povinný dať predmet nájmu poistiť.
15. Nájomca je povinný urobiť potrebné opatrenia na ochranu predmetu nájmu pred poškodením inými osobami, pred odcudzením, vlámaním, krádežou a pod., inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
16. Nájomca sa zaväzuje v prípade potreby parkovania svojho vozidla využívať na parkovanie vyhradené parkoviská za blokom "D".
Nájomca je si vedomý, že parkovisko v areáli prenajímateľa je nestrážené a slúži na dočasné státie vozidiel. Z uvedeného dôvodu prenajímateľ nezodpovedá za škody prípadne vzniknuté na vozidle nájomcu, ktorý parkovisko na státie vozidla použil.
17. Nájomca nie je oprávnený inštalovať elektrické prístroje a spotrebiče bez písomného súhlasu prenajímateľa, o ktorý požiada vopred.
18. Za prevádzku vyhradených technických zariadení (VTZ) v samostatných prenajatých priestoroch v zmysle platných predpisov vrátane zabezpečenia odborných prehliadok a skúšok zodpovedá nájomca, pričom správy z týchto odborných prehliadok a skúšok je povinný predložiť bezodkladne prenajímateľovi.

19. Nájomca sa zaväzuje, že bude plniť úlohy podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu vybaviť požiarnymi zariadeniami a zabezpečiť ich pravidelnú kontrolu, tabuľkami, požiarnou dokumentáciou.

Čl. VII **Ukončenie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu skončí :
a/ písomnou dohodou zmluvných strán,
b/ písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
c/ odstúpením od zmluvy v prípade porušenia jej ustanovení.
2. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.

Čl. VIII **Záverečné ustanovenia**

1. Otázky zmluvou priamo neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dohodnutým dňom v zmluve za predpokladu, že bola pred týmto dňom zverejnená v Centrálnom registri zmlúv, inak až nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv a zároveň za splnenia podmienky, že k dátumu účinnosti zmluvy bude mať nájomca v predmete činnosti prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia ambulantnej zdravotnej starostlivosti v špecializačnom odbore kardiológia.
3. Zmluvné strany sú oprávnené meniť obsah tejto zmluvy len formou písomného dodatku odsúhlaseného oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, pričom prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
6. Súčasťou zmluvy o nájme je rozpis platieb.

V Ilave, dňa2024

Nájomca :

Prenajímateľ :

.....
SEMPER COR, s.r.o.
v zast. MUDr. Jozefom Dlávikom,
konateľom

.....
Nemocnica s poliklinikou Ilava, n.o.
v zast. Ing. Jurajom Bed'atšom,
riaditeľom

Rozpis platieb pre rok 2024

Nájomca : **Priv. kardio ambulancia**

Počet osôb : 2

Plocha : 63,11 m² : samostatné priestory 44,60 , spoločné priestory 18,51

PRIESTORY	€
1, Nájom za priestory - samostatné 68,76 €/m ²	3 066,70 €
CELKOM	3 066,70 €
MESAČNÁ PLATBA	255,56 €

SLUŽBY	€
1, Prenájom DHIM	0,00 €
2, Voda studená	144,38 €
3, Voda teplá	282,12 €
4, Kúrenie	2 573,63 €
5, Upratovanie spoločných priestorov	308,52 €
6, Elektrická energia	300,00 €
7, Réžia	267,41 €
Základ DPH ročne	3 876,06 €
Základ DPH mesačne	323,01 €
DPH 20%	64,60 €
MESAČNÁ PLATBA	387,61 €

Telefóny - mesačný poplatok za tel. prípojku č.... = 6,10 €

(cena neobsahuje poplatok za tel. prístroj)

Údržba - fakturácia 9,59 €/hod + materiál na základe písomnej objednávky (prácu, čas