

ZMLUVA 100309 O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany

Nájomca: Poliklinika Senica n.o.
Sotinská 1588, 905 01 Senica
zastúpená riaditeľkou Ing. Alenou Kovačičovou
IČO: 36 084 212 DIČ: 2021701154
IČ pre daň: SK2021701154
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko
Č. ú.:
IBAN:
(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomca: BEVE DENT s.r.o.
Na Sihoti 1156/9, 026 01 Dolný Kubín
konateľ : MDDr. Boris Vraňák
IČO: 51 752 514 DIČ: 2120773358
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Č. ú.:
IBAN:
(ďalej len „podnájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (v znení neskorších predpisov) nasledovnú zmluvu o podnájme nebytových priestorov :

Poliklinika Senica n.o. je nájomcom budovy Poliklinika na Sotinskej ulici č.1588 v Senici, ktorej vlastníkom je mesto Senica. Nájomca je oprávnený nebytové priestory v uvedenej budove prenechať do užívania tretím osobám.

Čl. I

Predmet a účel podnájmu

1. Nájomca prenecháva do užívania podnájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v **budove Poliklinika, Sotinská ul. č. 1588**, na 2. NP (č. dverí 215, 216, 217, 218, 233) o celkovej ploche 98,88 m² (ambulancia 69,88 m², čakáreň + spoločné priestory 29,00 m²).
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť podnájomcovi nebytové priestory **pre ambulanciu v odbore stomatológia**.
3. Podnájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu.

Čl. II

Doba podnájmu

1. Podnájom sa dojednáva **na dobu určitú od 01.11.2018 do 31.12.2030**.
2. **Nájomca** je oprávnený zmluvu o podnájme nebytových priestorov vypovedať iba ak
 - a/ podnájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b/ podnájomca o viac ako jeden mesiac mešká s úhradou odplaty za podnájom alebo za služby spojené s podnájomom
 - c/ podnájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d/ bolo rozhodnuté o zmenách stavby čo bráni užívať nebytový priestor
 - e/ podnájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez

súhlasu nájomcu.

Podnájomca je oprávnený zmluvu o podnájme nebytových priestorov vypovedať iba ak
 a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal
 b/ nebytový priestor sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

Výpovedná lehota je v týchto prípadoch **2-mesačná** a začne plynúť 1. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. III

Odplata za podnájom a služby spojené s podnájomom

1. Na obdobie **od 01.11.2018 do 31.12.2030** je odplata za podnájom nebytových priestorov stanovená na sumu **22,00 €/m² ročne**.
2. Výška a rozpis odplaty za podnájom, zálohových a paušálnych platieb za služby spojené s podnájomom sú nasledovné:

Odplata za podnájom od 01.11.2018 do 31.12.2030

- Ambulancia 69,88 m²
- Čakáreň + spol. priestory 29,00 m²
- Spolu ročne: 98,88 m² x 22,00 € 2.175,36 €
- z toho 1/12 zaokrúhlene 181,28 €**

Služby spojené s užívaním nebytových priestorov – mesačne:

v €

		Cena zdan. plnenia	20 % DPH	spolu
Kúrenie+TÚV	Záloha	82,07	16,41	98,48
Voda	Záloha	43,80	8,76	52,56
Elektrina	Záloha	80,00	16,00	96,00
Upratovanie	Paušál (50,88 m ² x 0,80 €, 29,00 m ² x 0,72 €)	61,58	12,32	73,90
Poštovné	Paušál za priečinok+nákl.na pošt. formou fa	3,32	0,66	3,98
Deratizácia	Paušál	2,32	0,46	2,78
Likv.bežn.odp.	Paušál	6,64	1,33	7,97
Odber neb.odpadu	Paušál	8,30	1,66	9,96
Internet.pripojenie	Paušál	16,00	3,20	19,20
spolu		304,03	60,80	364,83

Spolu k úhrade mesačne za obdobie od 01.11.2018 do 31.12.2030: 546,11 €

3. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať odplatu za podnájom nebytových priestorov, zálohové a paušálne platby tak ako sú dohodnuté v tomto článku riadne a včas na účet nájomcu.
4. **Splatnosť odplaty za podnájom, zálohových a paušálnych platieb za služby spojené s podnájomom je vždy do 5. dňa príslušného mesiaca na účet nájomcu 5626643/5200, variabilný symbol 100309, špecifický symbol prísl. mesiac 11 = november** (napr. nájom za jún uhradený do 05.11.) Odplata za podnájom nebytových priestorov, zálohové a paušálne platby za služby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet nájomcu.
5. Vyúčtovanie platieb za jednotlivé služby (vodné, stočné, teplo, elektrická energia) vykoná nájomca po ukončení kalendárneho roka a to do 30 dní po obdržaní vyúčtovania zo strany jednotlivých dodávateľov týchto médií a to podľa pomeru užívaných plôch jednotlivými podnájomcami k celkovej výmere budovy a podľa stanovených koeficientov.

Preplatok, resp. nedoplatok sú zmluvné strany povinné vrátiť, resp. doplatiť v lehote 15 dní od obdržania vyúčtovania zo strany nájomcu podnájomcom.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený navrhnúť zmenu zálohových platieb za služby spojené s podnájomom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za služby dohodnuté. Zmluvné strany dodatkom k tejto zmluve upravujú výšku a rozpis zálohových a paušálnych platieb za služby spojené s podnájomom uvedených v čl. III., bod 2. tejto zmluvy. Ak podnájomca neuzavrie uvedený dodatok ku zmluve do 10 dní od obdržania jeho návrhu, nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Doručením podania o odstúpení podnájomcovi sa zmluvný vzťah končí.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa podnájomca dostane s platbou odplaty za podnájom, zálohových a paušálnych platieb za služby spojené s podnájomom do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca odovzdáva predmet podnájmu podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, podnájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť podnájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s podnájomom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.

Ak nájomca nezabezpečí riadne plnenie služieb podľa Čl. III. tejto zmluvy, najmä dodávku tepla, vody a elektrickej energie a uvedené nedostatky neodstráni bez zbytočného odkladu ani po písomnom upozornení zo strany podnájomcu, je podnájomca oprávnený od zmluvy odstúpiť. Za nezabezpečenie riadneho plnenia služieb nájomcom podľa Čl. III. tejto zmluvy sa nepokladá, ak dôjde k prerušeniu dodávky niektorého z médií z dôvodu na strane dodávateľa médií.

Podnájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak nevyužije ponuku nájomcu na upratovanie prenajatého priestoru, neobjedná si túto službu u tretích subjektov, čím by umožňoval vstup cudzím osobám do prenajatých priestorov po prevádzkovom čase.

V prípade ak by tento záväzok podnájomca porušil, je nájomca oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

3. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu podnájmu a po skončení podnájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Podnájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet podnájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom nájomcu (Čl. IV bod 4 tejto zmluvy).

4. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu podnájmu a drobnú údržbu vykoná podnájomca na svoje náklady.

Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má vykonať nájomca a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Podnájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu. Tieto úpravy budú realizované výlučne prostredníctvom nájomcu na základe predloženej žiadanky, aby nedošlo k neodborným zásahom do elektrickej inštalácie a ďalších rozvodov a v tejto súvislosti k porušeniu bezpečnostných a protipožiarnych predpisov.

5. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, podnájomca na požiadanie nájomcu umožní vstup určeným zamestnancom nájomcu do prenajatých nebytových priestorov.
6. Podnájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať pravidelné kontroly a revízie (OPaOS) prenajatých prístrojov a zariadení v zmysle platných predpisov a noriem a podľa predpisov stanovených výrobcami, vrátane pravidelnej kontroly funkčnosti prístroja (napr. kalibrácia meradiel a pod). Podnájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať i opravy prenajatých zdravotných prístrojov.
7. Podnájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Podnájomca je povinný zabezpečovať tie úlohy požiarnej ochrany podľa § 4 a 5 Zákona č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktoré sa naňho vzťahujú, dodržiavať všetky predpisy týkajúce sa požiarnej ochrany.
8. Podnájomca sa zaväzuje udržiavať predmet podnájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
9. Zvoz infekčného odpadu z terénu bude uskutočnený podľa potreby + zhromažďovanie infekčného odpadu v areáli Polikliniky Senica. Jeho následný odvoz a likvidácia bude uskutočnená prostredníctvom oprávnenej firmy.

Čl. V

Záverečné ustanovenie

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (v znení neskorších predpisov) a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva o podnájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť **1.11.2018** po jej následnom zverejnení na webovom sídle nájomcu.
3. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými dodatkami k nej.
4. Je vyhotovená **v troch rovnopisoch**, z ktorých nájomca obdrží jeden rovnopis a podnájomca dva rovnopisy.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred podpisom prečítali, že jej obsahu porozumeli, že zmluva je vyjadrením ich slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto podpisujú.

V Senici, dňa 31. októbra 2018

.....
nájomca

.....
podnájomca