

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov (ďalej aj ako „Zmluva“)

uzavretá medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: LA-RO COR s.r.o.
Sídlo: Grösslingova 50, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
v zastúpení: MUDr. Ladislav Procházka, MUDr. Robert Vetrák, MPH
IČO: 50 193 732
DIČ: 2120290480
Registrácia: Okresný súd Bratislava I, vložka: 109337/B, Oddiel: Sro
Zapísaná: 26.02.2016
Bankové spojenie: Tatrabanka
IBAN: SK70 1100 0000 0029 4502 5265

(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: Nemocnica s poliklinikou Prievidza so sídlom v Bojniciach
Sídlo: Nemocničná 2, 972 01 Bojnice, Slovenská republika
v zastúpení: Mgr. Peter Glatz, riaditeľ
IČO: 17 335 795
DIČ: 2021163276
IČ DPH: SK2021163276
Registrácia: Príspevková organizácia TSK
Zriadená: Zriaďovacou listinou zo dňa 29.11.1991 v znení Rozhodnutia zo dňa 26.02.2001 a Dodatku č. 1 zo dňa 02.01.2003
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK32 8180 0000 0070 0051 0360

(ďalej aj ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivito „Zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare)

Preambula

Zmluvné strany sa v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 116/1990“) a v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v platnom znení, rozhodli uzatvoriť túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“).

Čl. I. Predmet Zmluvy

- 1) Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, stavba, popis stavby- hygienické laboratórium, súpisné číslo 380, postavené na parcele registra „C“, parcelné číslo 843/1, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 536 m², zapísaná na liste vlastníctva č. 4631, pre okres Prievidza, obec Bojnice, katastrálne územie Bojnice, ktorý je vedený Okresným úradom Prievidza, Katastrálny odbor (ďalej len „**Stavba**“).
- 2) Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v Stavbe na prízemí, miestnosť špecifikovaná v čl. I ods. 3 (ďalej len „**Nebytové priestory**“).
- 3) Predmetom tejto Zmluvy je nájom Nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Stavbe o celkovej výmere podlahovej plochy **73,56 m²** (ďalej len „**Predmet nájmu**“). Predmet nájmu tvoria nasledovné priestory:

Nebytové priestory : o výmere **73,56 m²**

Popis miestnosti a špecifikácia:

Chodba č. 1	o výmere 12 m ²
Laboratórna miestnosť	o výmere 45 m ²
Chodba č. 2	o výmere 6 m ²
Laboratórna miestnosť	o výmere 10,56 m ²

Pracovné priestory: o výmere 55,56 m²

Spoločné priestory: o výmere 18 m²

Pracovné a spoločné priestory spolu: **73,56 m²**

- 4) Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá do nájmu a považuje ho za spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Čl. II. Účel nájmu

- 1) Nájomca bude využívať Predmet nájmu za účelom prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia s odborným zameraním na výkon Vakcinačného centra v nadväznosti na aktuálny vývoj epidemiologickej situácie vyvolanej šírením nového koronavírusu SARS-CoV-2, ktorý spôsobuje ochorenie COVID-19.
- 2) Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať len za účelom špecifikovaným v ods. 1) tohto článku Zmluvy.

Čl. III. Doba nájmu

- 1) Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2022 do 30. 06. 2022. Nájomca berie na vedomie, že na nadobudnutie účinnosti tejto Zmluvy sa vyžaduje jej povinné zverejnenie v zmysle čl. VIII ods. 1 tejto Zmluvy.

Čl. IV.

Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca za zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu podľa Čl. I ods. 3 dohodnuté nájomné vo výške **1,00** Euro mesačne po celú dobu nájmu uvedenú v Čl. III. ods.1 tejto zmluvy. (ďalej len „Nájomné“).
- 2) Prenajímateľ bude Nájomcovi mesačne fakturovať Nájomné vždy k 15. dňu príslušného mesiaca. Nájomca nájomné uhradí na základe faktúry v lehote splatnosti uvedenej na faktúre, na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, s uvedením konštantného symbolu 0308 a variabilného symbolu v závislosti od čísla faktúry. Lehota splatnosti je 60 dní odo dňa doručenia príslušnej faktúry do sídla Nájomcu.
- 3) V prípade omeškania Nájomcu s hradením mesačnej platby Nájomného v lehote splatnosti podľa ods. 3 tohto článku Zmluvy, má Prenajímateľ nárok požadovať od Nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,025% denne z dlžnej sumy Nájomného, až do jeho úplného zaplatenia zo strany Nájomcu.
- 4) Zmena fakturačnej adresy Nájomcu sa môže uskutočniť aj bez dodatku k Zmluve písomným oznámením Nájomcu doručeným Prenajímateľovi, pričom táto zmena je účinná okamihom jej doručenia druhej Zmluvnej strane.

Čl. V.

Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Prevzatie Predmetu nájmu, spolu s uvedením jeho stavu, počtu poskytnutých kľúčov a ďalších potrebných náležitostí, bude zaprotokolované v preberacom protokole, ktorý podpíšu obe Zmluvné strany v deň odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi.
- 2) Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- 3) Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
- 4) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať vykonanie tých opráv, ktoré má vykonávať Prenajímateľ, a ktoré sú potrebné z hľadiska riadneho užívania Predmetu nájmu a zachovania jeho prevádzkyschopného stavu. Ak vznikne potreba opravy z dôvodu zavineneho Nájomcom, primerané náklady na opravu uhradí Nájomca Prenajímateľovi. Prenajímateľ zabezpečuje plnenie povinností v zmysle platného práva v súvislosti s predpismi o požiarnej ochrane a ochrane zdravia a bezpečnosti technických zariadení týkajúce sa Predmetu nájmu (revízia hasiacich zariadení, revízia elektrických rozvodov a i.).
- 5) Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné alebo iné úpravy Predmetu nájmu len so súhlasom Prenajímateľa.
- 6) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu Predmetu nájmu a spôsobu jeho užívania. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.
- 7) Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok Nájomcu, ako ani za tovar a iné uskladnené predmety Nájomcu.
- 8) Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý touto Zmluvou pre svoje potreby a dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb.
- 9) Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom. Nájomca ďalej zodpovedá v plnom rozsahu aj za dodržiavanie predpisov BOZP hygienických predpisov, ktoré sa vzťahujú na ním používané priestory a jeho zamestnancov.
- 10) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Zároveň sa Nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom Prenajímateľa, ktorý mu bude zo strany Prenajímateľa písomne oznámený pri nahlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením povinnosti v zmysle tohto bodu článku Zmluvy.
- 11) Drobné opravy, bežnú údržbu a servisnú činnosť Predmetu nájmu si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Zároveň sa Nájomca zaväzuje uhradiť náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu

nájmu. Pod pojmom náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou sa rozumejú najmä náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia.

- 12) Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné alebo iné úpravy Predmetu nájmu, úpravy rozvodov elektriny a iné podstatné zmeny a úpravy na Predmete nájmu, alebo ktorejkoľvek jeho časti len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca vykoná takéto stavebné a iné úpravy a podstatné zmeny výlučne na svoje náklady, a nebude od Prenajímateľa žiadať úhradu takto vynaložených nákladov. Stavebné úpravy a iné zmeny a úpravy Predmetu nájmu podľa tohto ods. Zmluvy realizované bez súhlasu Prenajímateľa sú dôvodom na odstúpenie Prenajímateľa od tejto zmluvy s povinnosťou Nájomcu uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- 13) Ak Nájomca vykonal na Predmete nájmu úpravy podľa bodu 12. tohto článku Zmluvy, Nájomca je povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom dohodnutom termíne v stave so zrealizovanými úpravami, ktoré Prenajímateľ odsúhlasil, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom tieto zostávajú vo vlastníctve Prenajímateľa. Ak Nájomca nevykonal na Predmete nájmu úpravy podľa bodu 12. tohto článku Zmluvy, alebo ak tieto úpravy Prenajímateľ neodsúhlasil, vráti Nájomca Predmet nájmu Prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom dohodnutom termíne v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O vrátení Predmetu nájmu Prenajímateľovi spíšu Zmluvné strany osobitný odovzdávací a preberací protokol, v ktorom bude popísaný aj stav Predmetu nájmu v čase jeho vrátenia Prenajímateľovi.
- 14) Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 15) Nájomca je povinný v Predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu Predmetu nájmu. Ak bude preukázané zavinenie Nájomcu na škodu, tento je povinný spôsobenú škodu Prenajímateľovi nahradiť alebo škodu odstrániť na vlastné náklady.
- 16) Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Prenajímateľovi (alebo jeho splnomocnenému zástupcovi) umožniť vstup do Predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania podmienok stanovených touto Zmluvou a platným právom.
- 17) Nájomca je povinný nahlásiť Prenajímateľovi všetky zistené vzniknuté škody, a to bez ohľadu na skutočnosť, či sú zavinené, alebo nezavinené Nájomcom, jeho zamestnancami, alebo inými osobami, ktoré sa zdržovali v Predmete nájmu s vedomím, alebo súhlasom Nájomcu počas celej doby trvania Zmluvy. Všetky škody, závady, alebo nedostatky Predmetu nájmu, za ktoré zodpovedá Nájomca, sa Nájomca zaväzuje odstrániť, alebo opraviť najneskôr do odovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľovi po ukončení trvania nájmu Predmetu nájmu, alebo poskytnúť Prenajímateľovi náhradu v celom rozsahu. V prípade, ak Nájomca nesplní povinnosť podľa tohto bodu článku Zmluvy, má Prenajímateľ právo odstrániť takéto škody, závady, alebo nedostatky Predmetu nájmu, za ktoré zodpovedá Nájomca na náklady Nájomcu.
- 18) Nájomca nesie výhradne zodpovednosť za odložené veci Nájomcu a iných osôb zdržujúcich sa v Predmete nájmu počas doby trvania nájmu. Nájomca je súčasne oprávnený v Predmete nájmu zapájať pevnú telefonickú linku a pripájať sa na telekomunikačné zariadenia, ako aj prevádzkovať akékoľvek vykurovacie zariadenia len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa, inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
- 19) Ak Prenajímateľovi vznikne v súvislosti s touto Zmluvou voči Nájomcovi akákoľvek pohľadávka, Prenajímateľ sa zaväzuje nepostúpiť túto pohľadávku bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky v rozpore s predchádzajúcou vetou bude neplatný v súlade ustanovením § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Čl. VI.

Skončenie nájmu

- 1) Nájom dojednaný na dobu určitú sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, t. j. dňa 30.06. 2022.
- 2) Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
- 3) Vypovedať zmluvu môžu obe Zmluvné strany len v súlade s ustanovením § 9 Zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, za týchto podmienok:

- Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času ak:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením Nájomného,
 - c) Nájomca, ktorý na základe Zmluvy má Prenajímateľovi poskytovať na úhradu Nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu;
 - f) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.
 - g) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanéj oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.
- 4) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
 - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 Zákona č. 116/1990.
 - d) Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná. Výpoveď sa považuje za doručení márnym uplynutím úložnej lehoty na pošte.

Čl. VII. Doručovanie

- 1) Výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy, dodatky k Zmluve, faktúry a prejavy vôle podľa tejto Zmluvy budú vyhotovené písomne v listinnej forme a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané prostredníctvom poštového podniku. Výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy a faktúry doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- 2) Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou Zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy v odbernej lehote stanovenej poštovým podnikom. Za deň prevzatia takejto zásielky sa potom považuje deň jej vrátenia odosielateľovi ako nedoručenej.
- 3) Pri realizácii tejto Zmluvy môžu Zmluvné strany po vzájomnej dohode komunikovať aj formou elektronickej pošty (e-mailom), pokiaľ v Zmluve nie je uvedené inak. V prípade komunikácie podľa tohto bodu, druhá Zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie doručenia preukaznou formou. Zmenu kontaktných údajov môžu Zmluvné strany uskutočniť aj bez dodatku k Zmluve na základe písomného oznámenia v listinnej forme doručeného druhej zmluvnej strane. Zmena kontaktných údajov je účinná 3. deň od doručenia písomného oznámenia druhej zmluvnej strane, ak v oznámení nie je uvedený neskorší dátum účinnosti.

Čl. VIII. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Nájomcu v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Práva a povinnosti Zmluvných strán v tejto Zmluve neupravené sa riadia ustanoveniami Zákona č. 116/1990 a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú považovať skutočnosť alebo informácie, ktoré sa dozvedeli na základe alebo v súvislosti so Zmluvou za dôverné a zaväzujú sa zachovávať mlčanlivosť o takýchto skutočnostiach alebo informáciách až do doby, kedy sa tieto stanú všeobecne známymi za predpokladu, že sa tak nestane porušením povinnosti mlčanlivosti. Takto získané informácie sa zaväzujú nezneužiť a neprístupniť tretím osobám. Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje prípad, ak je Zmluvná strana povinná dôvernú informáciu oznámiť na základe zákonom stanovenej povinnosti. Povinnosť mlčanlivosti trvá bez ohľadu na ukončenie účinnosti alebo platnosti Zmluvy.

4. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení Zmluvy stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, Zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny a doplnenia Zmluvy sa uskutočnia formou písomných dodatkov odsúhlasených obidvomi Zmluvnými stranami, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 (slovom: štyroch) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z toho 2 (slovom: dve) vyhotovenia pre každú zo Zmluvných strán..
7. Nájomca nie je oprávnený previesť práva a/alebo povinnosti zo Zmluvy bez písomného predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
8. Prenajímateľ nie je oprávnený započítať svoju pohľadávku voči pohľadávke Nájomcu bez jeho predchádzajúceho písomného súhlasu.
9. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si Zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, Zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bojniciach, dňa 20.12.2021

V Bojniciach, dňa 20.12.2021

Prenajímateľ:

Nájomca:

~~LA-RO COR, s.r.o.~~
MUDr. Ladislav Procházka

~~Nemocnica/s poliklinikou Prievidza~~
so sídlom v Bojniciach
Mgr. Peter Glatz, riaditeľ

~~LA-RO/COR, s.r.o.~~
MUDr. Robert Vetrák, MPH