ZMLUVA O NÁJME Č. 276

Čl. 1
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ : **Stredisko sociálnej starostlivosti**
sídlom: Vl. Clementisa 51, 917 01 Trnava
v zastúpení: Mgr. Juraj Tomášik – riaditeľ SSS
IČO: 17639760
IČ pre DPH: SK2021176245
DIČ: 2021176245
Bankové spojenie: VÚB Trnava,
Č. ú. : 64833-212/0200

a

2. Nájomca : **SAIDA STOM, s. r. o.**
Sídlom: Starohájska 2, 917 01 Trnava
IČO: 47 237 261
v zastúpení: MUDr. Dagmar Tvrdá – konateľ
Výpis z obchodného registra Okresného súdu Trnava
Oddiel: Sro
Vložka číslo: 28712/T

uzatvárajú túto zmluvu o nájme v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Zmluvy o prevode privatizovaného majetku na mesto Trnava uzatvorenej medzi Fondom národného majetku SR, Drieňová č. 27, Bratislava a mestom Trnava zo 17.12.2002 a na základe uznesenia Mestskej rady mesta Trnava č. 185/2011 zo dňa 15. november 2011.

Čl. 2
Úvodné ustanovenia

1. Mesto Trnava je podľa výpisu správy katastra Trnava vlastníkom nehnuteľnosti Mestská poliklinika, Starohájska č. 2 v Trnave, s. č. 6755, katastrálne územie Trnava, parc. č. 5680/206-218, parc. č. 5671/222-225.

2. Stredisko sociálnej starostlivosti Trnava ako príspevková organizácia mesta Trnava je na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 105/2003 zo dňa 24.06.2003 správcom nehnuteľnosti Mestská poliklinika, Starohájska č. 2, Trnava.

3. Nájomca je poskytovateľom zdravotnej starostlivosti.

Čl. 3
Predmet a účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenechá nájomcovi na užívanie v objekte Mestskej polikliniky, Starohájska č. 2 v Trnave tieto priestory: (čísla miestností sú uvedené poľa výkresovej dokumentácie)

a) Blok B, 3.poschodie,	miestnosť č. 312 o výmere	19,69 m^2
	miestnosť č. 313 o výmere	22,12 m^2
	miestnosť č. 314 o výmere	19,54 m^2
Spolu o výmere		**61,35 m^2**

   b) pomernú časť spoločných priestorov, ktorá sa nájomcovi osobitne nevyčleňuje vo výmere 61,35 m^2 x 0,9 = **55,22 m^2**

2. Nájomca užíva prenajatý priestor s cieľom poskytovania zdravotnej starostlivosti v odbore stomatológia, maxilofaciálna chirurgia a dentoalveolárna chirurgia na základe právoplatného rozhodnutia o vydaní povolenia na poskytovanie zdravotnej starostlivosti v neštátnom zdravotníckom zariadení.

3. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory, fyzicky písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov do užívania.

Čl. 4
Nájomné a úhrady za služby

1. Nájomné je stanovené podľa Všeobecne záväzného nariadenia č. 241, čl. 5 Mestského zastupiteľstva mesta Trnava v znení noviel o určení obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie prenajatého priestoru nájomné a zálohové platby za služby a ďalšie činnosti súvisiace so správcovstvom objektu, ktoré zabezpečuje prenajímateľ.

3. V súvislosti s nájmom a užívaním priestorov prenajímateľ poskytuje nájomcovi služby a ďalšie činnosti, súvisiace so správcovstvom objektu:

- dodávku tepla
- dodávku teplej vody
- dodávku studenej vody
- dodávku elektrickej energie
- dodávku zemného plynu
- možnosť telefónneho spojenia cez telefónnu ústredňu a obsluha ústredne
- odvoz komunálneho odpadu
- užívanie výťahu
- odvod dažďovej vody
- deratizácia, dezinsekcia, dezinfekcia
- informátorská služba
- iné služby na základe dohody

4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a zálohové platby prenajímateľovi za užívanie prenajatého priestoru mesačne na základe splátkového kalendára prenajímateľa.

5. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,1 % zo splatnej sumy za každý deň omeškania nájomcu s platením faktúry a splátkového kalendára.

6. Vyúčtovanie nákladov za služby, ktoré vznikli užívaním priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. daného roka zašle prenajímateľ nájomcovi do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania dodávateľmi služieb prenajímateľovi. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia vyúčtovania ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného ako i zálohových platieb za služby, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným Všeobecne záväzným nariadením mesta Trnava, alebo podľa rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovania služieb.

8. Nájomca hradí po ukončení nájmu alikvotnú časť úhrady podľa ods. 2 tohto článku za užívanie prenajatého priestoru až do doby zápisničného odovzdania prenajatého priestoru prenajímateľovi.

9. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi inštalovanie každého elektrického spotrebiča, ktorý inštaluje v prenajatých priestoroch a zvýšenie počtu pracovníkov pracujúcich v predmete nájmu nad dve osoby.

Čl. 5
Doba nájmu

Nájomný vzťah vzniká dňom 01.02.2012 a uzatvára sa na dobu neurčitú s nasledovnými podmienkami:

A. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :

- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou – s výpovednou lehotou 1 mesiac
- nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, po lehote splatnosti faktúry – s výpovednou lehotou 3 mesiace
- nájomca neprevádzkuje v prenajatých priestoroch činnosť zdravotníckeho zariadenia v súlade s uzatvorenou zmluvou – s výpovednou lehotou 1 mesiac
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok – s výpovednou lehotou 1 mesiac
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor – s výpovednou lehotou 6 mesiacov
- nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa – s výpovednou lehotou 1 mesiac
- nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal – s výpovednou lehotou 1 mesiac

B. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :

- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie – s výpovednou lehotou 3 mesiace
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 odst. 1 zák. č. 116/1990 Zb. – s výpovednou lehotou 1 mesiac

C. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej písomnom doručení.

D. Ukončenie nájomného vzťahu môže byť i vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.

Čl. 6
Práva a povinnosti

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý priestor (predmet zmluvy) len s cieľom prevádzkovania činnosti v súlade s článkom 3, bod 2 tejto zmluvy.

2. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý predmet nájmu, do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný zabezpečiť udržiavanie nebytového priestoru po stránke protipožiarnej ochrany, bezpečnosti práce a hygieny a znášať všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností.

4. Nájomca môže do odpadových košov, resp. kontajnerov ukladať len bežný komunálny odpad. Na zber odpadu, na ktorý sa vzťahuje osobitný režim (napr. použitý zdravotnícky materiál, biologický materiál, chemikálie, jedy apod.) si nájomník uzatvorí zmluvu o zbere so špecializovanou firmou na tento odpad na vlastné náklady. Prenajímateľ určí priestor, do ktorého sa budú ukladať vrecia so špeciálnym odpadom.

5. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodu elektrickej energie, vody a ústredného kúrenia, môže nájomca robiť len s písomným súhlasom prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný si zabezpečovať drobné opravy sanitárnych zariadení, elektrických zariadení, údržbu okien, dverí, kovaní, zámkov, roliet a podláh v prenajatom priestore na vlastné náklady ako i bielenie stien a obnovu náterov v súlade s § 5, ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb..

7. Prenajímateľ poistí budovu proti živelným pohromám. Nájomca si podľa vlastného uváženia môže poistiť svoj majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu z titulu poškodenia, zničenia alebo odcudzenia hnuteľných vecí vo vlastníctve alebo držbe nájomcu vnesených do nebytových priestorov.

8. Nájomca a osoby v právnom vzťahu k nájomcovi majú právo užívať v rozsahu potrebnom na účely nerušeného výkonu práv nájmu aj spoločné priestory a zariadenia objektu Mestská poliklinika (sociálne zariadenia, výťahy, apod.).

9. Prenajímateľ má právo kontroly v prenajatých priestoroch s cieľom preverenia ich stavu z hľadiska technického, ako aj ich využitia v súlade s podmienkami tejto zmluvy.

10. Upratovanie spoločných priestorov sa bude realizovať podľa jednotného režimu platného pre celú budovu.

11. Nájomca je povinný v prípade technických porúch na rozvodoch ÚK, TÚV, SV alebo elektrickej inštalácie okamžite upozorniť prenajímateľa na ich výskyt, aby sa včasným odstránením predišlo vzniku škôd, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

12. Zavedenie vlastnej telefónnej linky si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Použitie telefónneho spojenia cez telefónnu ústredňu zabezpečí prenajímateľ prostredníctvom prevádzkovateľa telefónnej ústredne.

13. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a zálohové platby za služby súvisiace s užívaním prenajatého priestoru.

14. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi osobne zápisnične prenajatý priestor, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Čl. 7
Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, nájomca súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratáním nebytového priestoru na svoje náklady, ak neodovzdá nebytové priestor najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty.

2. a/ Titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica, ktorá bude obsahovať vyhlásenie o súhlase nájomcu s vykonateľnosťou notárskej zápisnice podľa § 41 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučného poriadku v znení neskorších predpisov na celý jeho majetok, pre prípad nesplnenia záväzkov z nájomnej zmluvy týkajúcich sa platenia nájomného a služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru a to do výšky vzniknutej pohľadávky a jej príslušenstva a o súhlase s vypratáním nebytového priestoru v zmysle § 181 zák. č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, v prípade skončenia nájmu.

   b/ Nájomca je povinný predložiť notársku zápisnicu podľa bodu 2.a/ tohto článku aj pri zmene predmetu nájmu.

3. Nájomca je povinný doručiť notársku zápisnicu k tejto zmluve prenajímateľovi najneskôr do **15.02.2012.**

Čl. 8
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovom sídle mesta Trnava.

2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy a prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne, po vzájomnej dohode.

3. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci Zmluvy viazaní prejavmi svojej vôle.

4. Ak nájomca notársku zápisnicu nepredloží v lehote dohodnutej v čl. 7, bod 3 tejto zmluvy, prenajímateľ odstupuje od zmluvy a zmluva sa od začiatku ruší.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých zmluvné strany obdržia po dvoch exemplároch.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

7. Zmluva bola zverejnená dňa 18 -01- 2012 .

V Trnave, dňa 18 -01- 2012 .

Stredisko sociálnej starostlivosti
Vladimíra Clementisa 51
917 01 TRNAVA
IČO:17639760,DIČ:2021176245

Mgr. Juraj Tomášik – riaditeľ SSS
prenajímateľ

MUDr. Dagmar Tvrdá
nájomca – konateľ