**Zmluva o podnájme nebytových priestorov**

**č. 27/2020**

**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: Všeobecná úverová banka

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 ul. 7, 851 01 Bratislava**

IČO: 34066951

DIČ: 1024788710

**V zastúpení: MUDr. Bodová Elena**

**2)**

**Obchodné meno: MDDr. Pírková Branislava, s.r.o.**

**Sídlo: Pri pšeničnej bráne 495/31, 900 43 Hamuliakovo**

IČO: 48325309

DIČ: 2120143311

**V zastúpení: MDDr. Pírková Branislava**

**3)**

**Obchodné meno: Mastr Dent,s.r.o.**

**Sídlo: Pečnianska 29, 851 01 Bratislava**

IČO:47937823

DIČ:2024158125

**V zastúpení: MUDr. Struháriková Marta**

(ďalej len ako „Podnájomca v jednotnom čísle“)

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. Nehnuteľnosť 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: **Denná miestnosť lekárov**, na 1.nadzemnom podlaží (v trojpodlažnej budove, špecifikovanom v odstavci 1) tohto článku, **o celkovej rozlohe 23,36 m², č. miestnosti 47 (2/12)** (ďalej len „predmet podnájmu“).
3. Predmet podnájmu pozostáva z 2 miestností.
4. Vnútorné 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: 1.7.2020 do 30.6.2025 .**
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: 1039,52 €**

**Výška mesačného nájmu: 86,63 €**

**Výška ročných záloh za poskytnuté služby: 1120,44 €**

**Výška mesačných záloh za poskytnuté služby: 93,37 €**

1. **Celková cena nájomného a záloh poskytnutých služieb za predmet podnájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je vo výške: 180,- € (slovom stoosemdesiat eur).**
2. 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).
3. 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 : 1.1.2021 v čiastke 180,- € je splatná k 20. kalendárnemu dňu tohto mesiaca bez fakturácie.
3. Úhrada cien nájmu a služieb na obdobie každého mesiaca v čiastke 180,-€ 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, dezinsekcia alebo deratizácia, opravy výťahu 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. 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 potreby 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. Vnútorné 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.

1. Podnájomca je oprávnený predmet podnájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
2. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť podnájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu podnájmu, vrátane technickej dokumentácie a revíznych správ a elektroinštalácie a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom podnájmu.
3. Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí vlastník.
4. 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:
2. Uplynutím dohodnutej doby podnájmu
3. Vzájomnou dohodou
4. Vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.2) tohto článku
5. Vypovedaním zmluvy zo strany podnájomcu podľa ods.3) tohto článku
6. Zánikom podnájomcu alebo nájomcu
7. Nájomca môže vypovedať písomne zmluvu o podnájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
8. Podnájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
9. 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)
10. Podnájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
11. 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
12. Podnájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
13. Podnájomca môže vypovedať písomne zmluvu o podnájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
14. Stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet podnájmu prenajal
15. Predmet podnájmu sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
16. Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
17. Výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
18. Ku dňu skončenia podnájmu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi predmet podnájmu vyčistený a vyprataný v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
19. Zmluva zostane platná, kým nebudú priestory protokolárne odovzdané nájomcovi

**Článok 8**

**Záverečné 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 piatich rovnopisoch, z ktorých 3 vyhotovenia obdržia podnájomci, 1 vyhotovenie obdrží nájomca a 1 rovnopis obdrží Mesto Šamorín.

V Šamoríne, dňa 1.7.2020

**Nájomca: ....................................................**

**MPBH ŠAMORÍN, s.r.o.**

**v.z. Ing. Alexander Kürthy**

**Podnájomca 1): .....................................................**

**MUDr. Bodová Elena**

**Podnájomca 2): .....................................................**

**MDDr. Pírková Branislava**

**Podnájomca 3): .....................................................**

**MUDr. Struháriková Marta**