

p.č. VI. 29/2011
sp.zn. 2011/2MG/HA
6



Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb, o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Obchodné meno	:	Obec Rovinka
Sídlo	:	Rovinka 350, 900 41 Rovinka
IČO	:	00 305 057
IČ DPH	:	SK2020362036
Bankové spojenie	:	Dexia banka, a.s.
Číslo účtu	:	18024004001/5600
Zastúpený	:	JUDr. Milan Bombala – starosta obce

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno	:	OBGYN, s.r.o.
Sídlo	:	Vážska 16, 821 07 Bratislava
IČO	:	36 366 161
Zastúpený	:	MUDr. Marek Dráb
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava, odd.: Sro, vložka č.: 40911/B		

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej tiež ako „Zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - zdravotného strediska, súp. č. 209 postavenej na parc. č. 823, zapísaných na LV č. 357, k.ú. Rovinka, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra Senec (ďalej ako „zdravotné stredisko“).
2. Predmetom zmluvy je:
 - a) záväzok Prenajímateľa, že za podmienok tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej ako „zmluva“) prenechá do dočasného užívania Nájomcovi nebytové priestory o celkovej výmere 27 m² nachádzajúce sa v zdravotnom stredisku, ktoré sú presne špecifikované v Prílohe č.1 k zmluve; Príloha č.1 je tvorená polohopisným náčrtom pôdorysu zdravotného strediska s presným vyznačením predmetu nájmu - vykreslením vnútorných rozmerov a ohraničenia, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy (ďalej ako „predmet nájmu“);
 - b) záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu pravidelné mesačné nájomné vo výške a za podmienok uvedených v čl. III zmluvy.

3. Prenajímateľ prenájíma Nájomcovi, za podmienok uvedených v tejto zmluve, predmet nájmu za účelom vykonávania zdravotnej starostlivosti - zriadenie ambulancie v odbore **vnútorné lekárstvo (interná medicína)**.
4. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel nájmu počas doby trvania zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať hospodárne, chrániť ho pred poškodením a zničením.
6. Nájomca sa zaväzuje na vlastnú zodpovednosť získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia súvisiace so zriadením prevádzky Nájomcu (ďalej len „**povolenia**“), vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v predmete nájmu. V prípade potreby poskytnutia súčinnosti zo strany Prenajímateľa za účelom získania alebo obnovenia povolení, sa Prenajímateľ zaväzuje takúto súčinnosť poskytnúť. Nájomca oboznámil Prenajímateľa so skutočnosťou, že nakoľko jednou z podmienok na získanie licencie na vykonávanie zdravotnej starostlivosti (ďalej ako „**licencia**“) je predloženie tejto nájomnej zmluvy, podpísanej zmluvnými stranami, vyššiemu územnému celku (ďalej ako „**VÚC**“), ktorý je oprávnený vydávať licencie, uvedená licencia bude vydaná Nájomcovi zo strany VÚC až po podpísaní zmluvy obidvomi zmluvnými stranami a jej predložení zo strany Nájomcu VÚC pre účely konania o vydaní licencie.
7. Nájomca a jeho klienti sú oprávnení využívať verejne prístupné priestory a sociálne zariadenia zdravotného strediska.

Čl. II. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov.

Čl. III. Nájomné a náklady spojené s užívaním predmetu nájmu

1. V zmysle uznesenia č. 69 zo VI. zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Rovinka konaného dňa 28.09.2011 je nájomné stanovené na sumu **33,19 EUR/m²/rok bez DPH**, kedy ročné nájomné tak predstavuje sumu $27 \text{ m}^2 \times 33,19 \text{ EUR}$, t.j. **896,13 EUR bez DPH** (slovom: osemstodeväťdesiatšesť a 13/100 euro) ročne. K nájomnému bude pripočítaná príslušná zákonná sadzba DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať nájomné v pravidelných mesačných splátkach vo výške **74,67 EUR bez DPH** (slovom: sedemdesiatštyri a 67/100 euro) a to na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru vždy k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platba mesačného nájomného vzťahuje, ktorý bude zároveň dňom dodania služby a túto zašle bezodkladne Nájomcovi. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
3. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to: vodné a stočné, odvoz odpadu, odber elektrickej energie a odber plynu. Vzhľadom na skutočnosť, že predmet nájmu nemá podružný plynomer, elektromer, vodomer a nie je k nemu priradená ani samostatná nádoba na odpad, zaväzuje sa Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi pomernú časť nákladov za odber elektrickej

- energie, plynu, vody a odvoz odpadu podľa pomeru veľkosti podlahovej plochy predmetu nájmu k veľkosti celkovej podlahovej plochy zdravotného strediska.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu na základe faktúr vystavených Prenajímateľom, kedy faktúry budú vystavované v rôznych časových intervaloch (mesačne, štvrťročne, a pod.) a to v závislosti na podmienkach a spôsobe platieb za odber elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, odvozu odpadu, určených jednotlivými dodávateľmi. Prenajímateľ vystaví faktúry vždy k poslednému dňu príslušného obdobia (mesiac, štvrťrok a pod.), na ktorý sa platby vzťahujú a ktorý bude dňom dodania služby a tieto bezodkladne zašle Nájomcovi. Faktúry sú splatné do 14 dní odo dňa ich vystavenia. Prenajímateľ je zároveň povinný ročne vyúčtovať zálohové platby za uvedené služby spôsobom uvedeným v tomto odseku.
 5. V prípade zmeny cien nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť v tejto zmluve dohodnutú výšku ceny za náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa ods. 3 tohto článku, avšak len pomerne v rozsahu preukázateľnej zmeny ceny za tieto služby.
 6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny právnych predpisov, alebo všeobecne záväzného nariadenia, ktoré upravujú výšku nájomného za nebytové priestory rovnakého charakteru ako v tejto zmluve. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie, alebo devalvácie meny v predchádzajúcom kalendárnom roku. Takto upravené nájomné však nesmie prekročiť obvyklé nájomné za obdobné priestory podobnej kvality a účelu v obci Rovinka.

IV.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi do užívania predmet nájmu v lehote do 3 dní odo dňa podpísania zmluvy, o čom bude spísaný odovzdávací a preberací protokol podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.
2. Nájomca je pri ukončení platnosti tejto zmluvy povinný odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom predmet nájmu prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie spolu s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými so súhlasom prenajímateľa, o čom bude spísaný odovzdávací a preberací protokol podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.
3. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu poistiť minimálne proti škodám spôsobeným objektívnou udalosťou, a mať predmet nájmu poistený počas doby platnosti tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný vykonávať potrebné opravy do sumy **33,19 EUR** jednotlivo za každú opravu na vlastné náklady a zároveň je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Prenajímateľovi vznikne.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za zabezpečenie úloh o ochrane pred požiarmi podľa § 4, 5 a 9 zák. NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v priestoroch, ktoré tvoria predmet nájmu a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vybaviť predmet nájmu hasiacimi prístrojmi a to v množstve a a druhu zodpovedajúcom právnym

- predpisom a vykonať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
6. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy v predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
 7. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Ak opravy, za ktoré je zodpovedný Prenajímateľ, nezabezpečí Prenajímateľ v primeranej lehote ani po písomnej výzve Nájomcu, Nájomca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opráv na vlastné náklady. Nájomca má rovnako nárok na znížené nájomné zodpovedajúce rozsahu obmedzenia užívania predmetu nájmu po dobu existencie väd na predmete nájmu, ktoré bránia jeho riadnemu a dohodnutému spôsobu užívania.
 8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
 9. Nájomca nie je oprávnený previesť všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
 10. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov zdravotného strediska na vlastné náklady.
 11. Nájomca je povinný poistiť si veci vo svojom vlastníctve nachádzajúce sa v predmete nájmu / zariadenie a pod. / na vlastné náklady.
 12. Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí na predmete nájmu svojou prevádzkovou činnosťou alebo v priamej súvislosti s ňou.
 13. Prenajímateľ dáva Nájomcovi súhlas s umiestnením reklamy na propagáciu jeho služieb a tovaru na fasáde predmetu nájmu a v jeho interiéri. Zodpovednosť za druh a obsah reklamy nesie výlučne Nájomca.
 14. Zmluvné strany sú povinné navzájom si bez zbytočného odkladu oznámiť každú zmenu sa svojich údajov uvedených v hlavičke tejto zmluvy (najmä zmeny sídla, zmeny bankového účtu, adresy pre zasielanie korešpondencie, registrácia za platiteľa DPH a pod.)
 15. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu je mu z osobnej prehliadky známy a v takomto stave tento preberá do užívania.

Čl. V. Ukončenie nájmu

1. Zmluva môže byť ukončená nasledovnými spôsobmi:
 - uplynutím doby nájmu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán zo zákonných dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení; výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - písomným okamžitým odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných podmienok; za podstatné porušenie zmluvných podmienok sa pre účely tejto zmluvy považuje:
 - a) Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného, alebo služieb spojených s nájmom o viac ako 30 dní;
 - b) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe;
 - c) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmení účel užívania predmetu nájmu dohodnutý zmluvou;

- d) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykoná stavebné úpravy zasahujúce do stavebnej časti nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu;
- e) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- f) Predmet nájmu sa bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na účel užívania dohodnutý v zmluve;
- g) Nájomcovi nebude v lehote do 30.11.2011 vydaná zo strany VÚC licencia na poskytovanie zdravotnej starostlivosti v odbore vnútorné lekárstvo (interná medicína);

kedy odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch (2) pre každú zmluvnú stranu.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovení § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
3. Všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
4. Neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy alebo časti ustanovenia nemá vplyv na platnosť žiadneho iného ustanovenia tejto Zmluvy ani ostávajúcu časť príslušného ustanovenia.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svojimi podpismi potvrdzujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Rovinke, dňa 29.09.2011

Prenajímateľ:



JUDr. Milan Bombala
starosta obce Rovinka



OBGYN s.r.o.
Nájomca č. 16
8:

.....
MUDr. Marek Dráb
konateľ
OBGYN, s.r.o.