

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: Rovinka 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK72 5600 0000 0018 0240 4001
Zastúpený: Milan Kubeš, zástupca starostu obce

ďalej ako „prenajímateľ“

a

Nájomca:

Obchodné meno: **OBGYN, s.r.o.**
Sídlo: Vážska 16, 821 07 Bratislava
IČO: 36 366 161
DIČ: 2022207264
Zapísaný: v obchodnom registri OS Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 40911/B
Zastúpený: MUDr. Daniela Drábová, konateľ

ďalej ako „nájomca“

ďalej spoločne ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“

Článok I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – objektu zdravotného strediska, so súpisným číslom 209, postaveného na pozemku, parc. registra „C“, parc. č. 823, zapísanej na liste vlastníctva č. 357, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k.ú.: Rovinka (ďalej ako „zdravotné stredisko“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor v zdravotnom stredisku, o celkovej výmere 28,04 m², a to: miestnosť č. 22, v zmysle situačného plánu tvoriaceho súčasť tejto Zmluvy ako jej Príloha č. 1 (ďalej ako „nebytový priestor“ alebo ako „predmet nájmu“) a záväzok nájomcu uhrádzať dojednané nájomné vo výške a spôsobom upraveným v článku III. tejto Zmluvy.
- 1.3 Prenechanie predmetu nájmu do dočasného užívania nájomcovi bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Rovinka č. 73/2017 zo dňa 06. 09. 2017.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne za účelom prevádzky ambulancie praktického lekára pre dospelých.

- 1.5 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.4 tejto Zmluvy je povinný si zabezpečiť a udržiavať v platnosti nájomca sám na vlastné náklady a zodpovednosť. V prípade potreby poskytnutia súčinnosti zo strany prenajímateľa k získaniu alebo obnoveniu potrebných povolení sa prenajímateľ zaväzuje takúto súčinnosť poskytnúť.
- 1.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca ako aj jeho klienti sú oprávnení využívať aj verejne prístupné priestory a sociálne zariadenia zdravotného strediska.

Článok II. Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, počnúc dňom 01.10.2017.

Článok III. Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu je **34,48 EUR/m²/ročne** (slovom tridsaťštyri eur a štyridsaťosem centov/m²/ročne) čo pri celkovej výmere nebytového priestoru predstavuje sumu v celkovej výške **966,82 EUR/ročne** (slovom deväťstošesťdesiatšesť eur a osemdesiatdva centov/ročne) (ďalej ako „nájomné“).
- 3.2 Dohodnuté nájomné je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačne vopred v pravidelných mesačných splátkach vo výške **80,57 EUR** (slovom osemdesiat eur a päťdesiatšedem centov), na základe faktúry, ktorú je prenajímateľ oprávnený vystaviť najskôr v dvadsiaty (20.) deň mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájomné hradí. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní od jej vystavenia. Dňom zaplatenia nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy rozumie deň, v ktorom bude nájomné pripísané na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo uvedený v príslušnej faktúre. Nájomné za prvý mesiac doby nájmu bude uhradené na základe faktúry vystavenej prenajímateľom po účinnosti tejto Zmluvy.
- 3.3 V nájomnom nie sú zahrnuté platby za energie a za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrina, plyn, vodné, stočné, odvoz smetí, vykurovanie a pod.). Vzhľadom na skutočnosť, že predmet nájmu nemá podružné merače médií a energií, ani k nemu nie je priradená samostatná nádoba na odpad, zaväzuje sa nájomca znášať a uhrádzať prenajímateľovi pomernú časť nákladov zdravotného strediska za odber elektrickej energie, plynu, vodného a stočného a odvoz odpadu, ktorá je určená percentuálne podľa pomeru veľkosti plochy predmetu nájmu a pomernej časti veľkosti plochy využívaných spoločných priestorov k celkovej ploche zdravotného strediska, t.j. vo výške **16 % z celkových nákladov** (ďalej ako „platby za služby“). Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Tieto faktúry budú vystavované v rôznych časových intervaloch (mesačne, štvrťročne, polročne a pod.), a to v závislosti na podmienkach a spôsobe platieb za energie a služby určených jednotlivými dodávateľmi.
- 3.4 Prenajímateľ je zároveň povinný ročne vyúčtovať zálohové platby za uvedené energie a služby. V prípade nedoplatku na platbách za služby na základe vyúčtovania je nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť prenajímateľovi do štrnástich (14) dní od doručenia vyúčtovania. V prípade preplatku na platbách za služby je nájomca oprávnený tento preplatok použiť na nasledujúcu platbu nájomného alebo ho použiť na doplnenie kaucie do pôvodnej výšky podľa bodu 3.7 tejto Zmluvy, inak je

prenajímateľ povinný tento preplatok vrátiť nájomcovi do štrnástich (14) dní od doručenia vyúčtovania.

- 3.5 Výška nájomného môže byť jednostranne upravovaná prenajímateľom v nadväznosti na zmenu miery čistej inflácie v SR oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene. Výška platieb za služby môže byť prenajímateľom jednostranne upravená vzhľadom na aktuálnu výšku cien jednotlivých služieb platenú dodávateľom týchto služieb a energií. V prípade, ak sa prenajímateľ stane platcom DPH, bude k platbám nájomného podľa tejto Zmluvy pripočítaná DPH.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží do rúk prenajímateľa kauciu vo výške **80,57 EUR** (slovom osemdesiat eur a päťdesiatsedem centov) (ďalej ako „**kaucia**“), a to najneskôr do troch (3) dní od účinnosti tejto Zmluvy.
- 3.7 V prípade, že počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy dôjde na/v predmete nájmu ku vzniku škody, za ktorú je v zmysle ustanovení tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov zodpovedný nájomca, a/alebo nájomca nesplní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté nájomné, platby za služby a/alebo nedoplatky na vyúčtovaniach platieb za služby riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku na náhradu tejto škody a/alebo úhradu dlžnej sumy zo zloženej kaucie. O tejto skutočnosti prenajímateľ informuje písomne nájomcu, pričom prenajímateľ vyzve nájomcu na doplnenie kaucie na pôvodnú výšku. Nájomca je povinný kauciu doplniť do pôvodnej výšky najneskôr do piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi. Porušenie povinnosti nájomcu doplniť kauciu podľa tohto bodu Zmluvy sa považuje za hrubé porušenie povinnosti nájomcu a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 3.8 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený aj po skončení nájmu ponechať si kauciu až do času vyúčtovania platieb za služby podľa bodu 3.4 tejto Zmluvy a použiť kauciu na úhradu prípadných nedoplatkov nájomcu na platbách za služby, prípadne iných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi, a to najmä na úhradu nákladov spojených s uvedením predmetu nájmu po skončení nájmu do stavu, v akom bol predmet nájmu nájomcovi odovzdaný s prihliadnutím na bežné opotrebenie, za predpokladu ak boli tieto náklady vynaložené v súvislosti s porušením povinnosti nájomcu. Časť kaucie, ktorá nebude použitá podľa predchádzajúcej vety tohto bodu, spolu s preplatkom na platbách za služby sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi do štrnástich (14) dní odo dňa doručenia vyúčtovania podľa bodu 3.4 tejto Zmluvy.
- 3.9 V prípade, že nájomca je s platením akejkoľvek úhrady alebo jej časti podľa tejto Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Zmluvné strany konštatujú, že nájomcovi bol predmet nájmu odovzdaný pred začiatkom doby nájmu podľa tejto Zmluvy, keďže nájomný vzťah založený touto Zmluvou kontinuálne nadväzuje na predchádzajúci nájomný vzťah existujúci medzi zmluvnými stranami. Zmluvné strany konštatujú, že ku dňu začiatku nájmu podľa tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

- 4.2 Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých hygienických noriem a predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, hygieny, požiarnych predpisov, predpisov upravujúcich nakladanie s odpadom a predpisov ochrany životného prostredia. Za zabezpečenie úloh na danom úseku nájomca zodpovedá v plnom rozsahu. Nájomca zabezpečí tiež vykonávanie kontroly dodržiavania požiarnych a bezpečnostných predpisov a zaväzuje sa predmet nájmu vybaviť hasiacimi prístrojmi podľa príslušných právnych predpisov a zabezpečiť ich pravidelnú kontrolu a servis.
- 4.3 Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Ak opravy, za ktoré je zodpovedný prenájomca, nezabezpečí prenájomca v primeranej lehote ani po písomnej výzve nájomcu, nájomca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opráv na vlastné náklady a požadovať ich náhradu od prenájomcu. Nájomca má rovnako nárok na znížené nájomné zodpovedajúce rozsahu obmedzenia užívania predmetu nájmu po dobu existencie väd na predmete nájmu, ktoré bránia jeho dohodnutého spôsobu užívania.
- 4.4 Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom na vlastné náklady nájomcu.
- 4.5 Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu s výnimkou prípadu, ak táto škoda bola spôsobená porušením povinnosti prenájomcu. Nájomca je povinný všetky veci vnesené do predmetu nájmu a nachádzajúce sa v predmete nájmu poistiť na vlastné náklady.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na účel podľa bodu 1.4 tejto Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
- 4.7 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu nevyhnutných opráv a prípadných vzniknutých alebo hroziacich škôd na predmete nájmu. Nesplnením tejto povinnosti nesie nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný znášať všetky opravy vzťahujúce sa k predmetu nájmu do výšky 33,- EUR (jednotlivo na každú opravu) ako aj všetky bežné udržiavacie práce, ktoré si vykoná sám (najmä upratovanie, výmenu žiaroviek atď.) v celom rozsahu, na vlastné náklady alebo je oprávnený požiadať o vykonanie takejto opravy alebo prác prenájomcu. Ten mu ich následne refakturuje. Súčasne je nájomca povinný uhradiť prenájomcovi všetky škody, ktoré porušením tejto Zmluvy na predmete nájmu spôsobil on, jeho podnájomcovia, zákazníci alebo tretie osoby, ktorých vstup do predmetu nájmu nájomca umožnil alebo ktoré boli spôsobené prevádzkovou činnosťou nájomcu alebo v priamej súvislosti s ňou.
- 4.9 Nájomca nesmie bez súhlasu prenájomcu umiestňovať reklamy na fasáde zdravotného strediska.
- 4.10 Nájomca je povinný za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu umožniť prenájomcovi vstup do predmetu nájmu na žiadosť prenájomcu za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby.

- 4.11 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe ani postúpiť práva z tejto Zmluvy tretej osobe.
- 4.12 V prípade, ak pre poruchu, ktorú prenajímateľ nezapríčinil úmyselne, treba na nevyhnutnú dobu opravy obmedziť užívanie nebytového priestoru, príp. vysťahovať časť, alebo celý nebytový priestor, nájomca sa zaväzuje vyprázdniť nebytový priestor. Nájomca vyprázdni nebytový priestor v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opravy alebo potrebných úprav. Pri vysťahovaní z poškodeného nebytového priestoru, príp. jeho časti podľa predchádzajúceho bodu, nebude nájomca za vysťahovaný nebytový priestor, príp. jeho časť platiť nájomné, resp. pomernú časť nájomného počas celej doby vysťahovania. Nájomca však voči prenajímateľovi z tohto titulu nemá nárok na žiadnu kompenzáciu.
- 4.13 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak aj súhlas prenajímateľa na stavebné úpravy a zásahy bude udelený, všetky náklady spojené s ich realizáciou znáša výlučne nájomca a tieto nebudú nájomcovi pri skončení nájmu zo strany prenajímateľa v žiadnom rozsahu nahradené, pričom pri skončení nájmu prechádzajú do vlastníctva prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.14 Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v stanovených termínoch, uvedených v príslušnej STN. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok (OP), odborných skúšok (OS) alebo revízií.

Článok V. Ukončenie nájmu

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zmluvných strán z akéhokoľvek dôvodu, pričom výpovedná lehota je stanovená na tri (3) mesiace a začína plynúť dňom doručenia výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) okamžitým odstúpením zo strany prenajímateľa, okrem dôvodov uvedených v iných ustanoveniach tejto Zmluvy, aj v prípade ak:
 - nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného a/alebo platieb za služby (vrátane nedoplatkov podľa vyúčtovania) podľa článku III. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní od ich splatnosti;
 - nájomca aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou, najmä nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - nájomca dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - nájomca poruší ustanovenia bodu 4.2, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10, 4.13, a/alebo 4.14 tejto Zmluvy;
- 5.2 Ku dňu skončenia trvania nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a vrátiť ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu

zodpovedá obvyklému opotrebeniu, spolu s prípadnými stavebnými úpravami, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa, o čom bude písaný písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami. Nájomca je zároveň povinný odovzdať prenajímateľovi všetko vnútorné vybavenie, evidované v majetku obce ako inventár nebytového priestoru v použiteľnom a prevádzkyschopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca zodpovedá za kompletnosť predmetu nájmu v zmysle inventáru majetku. Chýbajúce a/alebo zničené zariadenie sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi nahradiť. V prípade, ak ku skončeniu doby nájmu nájomca predmet nájmu nevypracuje a/alebo neuvedie predmet nájmu do pôvodného stavu podľa tejto Zmluvy, je oprávnený urobiť tak prenajímateľ na náklady nájomcu, pričom je prenajímateľ oprávnený majetok nájomcu nachádzajúci sa v predmete nájmu zadržať, odpredať a výťažok z predaja započítať proti dlžobe nájomcu, prípadne zlikvidovať. S uvedenými úkonmi prenajímateľa nájomca výslovne súhlasí.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

- 6.1 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode obidvoch zmluvných strán výlučne v písomnej forme dodatku k tejto Zmluve.
- 6.2 Všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak vzájomne oznámenú. Zásielka sa bude považovať za doručenie dňom prevzatia zásielky alebo dňom odmietnutia prevziať zásielku. V prípade, ak sa zásielka odoslaná doporučenou poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak oznámenú vráti ako nedoručená, považuje sa zásielka za doručenie na tretí (3.) deň od jej odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
- 6.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.10.2017, ak bola zverejnená podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, inak deň nasledujúci po dni jej zverejnenia.
- 6.5 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú zo zmluvných strán.
- 6.6 Prílohy tvoriace neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy: Príloha č. 1: Situačný plán nebytového priestoru
- 6.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu podpisujú.

V Rovinke dňa 29.9.2014

Milan Kubeš, zástupca starostu obce

V Rovinke dňa 29.9.2014

MUDr. Daniela Drábová, konateľ

