

# **ZMLUVA**

## **O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ (Hlavný partner) : Obec Dvory nad Žitavou**

Zastúpená starostom obce Ing. Branislavom Becíkom, PhD.

Hlavné nám.č. 6, 941 31 Dvory nad Žitavou

IČO: 00308897 DiČ: 2021060701

Bankové spojenie: IBAN SK 27 0200 0000 0001 702 1172

/ďalej len prenajímateľ/

**A**

**Nájomca (Partner 1) : MUDr. Eleonóra Molnárová, s.r.o.**

Zast. konateľom MUDr.Eleonóra Molnárová

So sídlom Hlavná 1, 941 31 Dvory nad Žitavou

IČO: 50 332 369, DIČ: 2120278688

/ďalej len nájomca 1 alebo partner 1 /

Uzatvárajú podľa §51a a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

### **PREAMBULA**

Táto zmluva sa uzatvára v súvislosti s realizáciou projektu s názvom Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti – Dvory nad Žitavou v rámci vyhlásenej výzvy č. IROP-PO2-SC212-2018-33za účelom naplnenia určitých zmluvných záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy o partnerstve (kód projektu302021T702) uzatvorenej medzi Prenajímateľom ako Hlavným partnerom a Nájomcom 1 ( tiež ako Partnerom 1) .Návrh tejto zmluvy bol v uvedenom znení prerokovaný a schválený Obecným zastupiteľstvom vo Dvoroch nad Žitavou dňa 24.6.2021 – číslo Uznesenia 292/24062021

### **Čl. I.**

#### **PREDMET NÁJMU**

1. Predmetom tejto zmluvy sú nebytové priestory, bližšie špecifikované v bode 2. , nachádzajúce sa v budove Zdravotného strediska (Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti), na adrese Hlavná 1, 941 31 Dvory nad Žitavou, ktorá nehnuteľnosť je vo vlastníctve obce Dvory nad Žitavou v zmysle výpisu z katastra nehnuteľností Okresného úradu Nové Zámky Katastrálneho odboru je zapísaná v kat. úz. Dvory nad Žitavou na LV č. 1 ako parc.č. 334/1 zastavaná plocha o výmere 4392m2 a stavba na parc.č. 334/1 – súp.č. 583 vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa v podiele 1/1 k celku.

1.1. Nebytové priestory celkovej výmery **57,4 m<sup>2</sup>**, ktoré sa prenajímajú nájomcovi /Partnerovi 1/ pozostávajú z nasledovných miestností:

|                        |             |                      |
|------------------------|-------------|----------------------|
| denná miestnosť lekára | Číslo: 1.14 | 15,13 m <sup>2</sup> |
| ordinácia              | Číslo: 1.15 | 20,33 m <sup>2</sup> |
| ordinácia+vyšetrovňa   | Číslo: 1.16 | 21,94 m <sup>2</sup> |

**Spolu:**

**57,4m<sup>2</sup>**

2. Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje nebytové priestory odovzdať v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomcovi podľa vyššie uvedeného rozpisu najneskôr k 31.3. 2022 a Nájomca sa zaväzuje k uvedenému termínu predmet zmluvy prevziať do riadneho užívania, platiť zmluvne dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.

## **Čl. II.**

### **ÚČEL NÁJMU**

1. Podľa dohody Zmluvných strán nebytové priestory budú využívané za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti – **ambulancie všeobecného lekára** s prihliadnutím na čas vymedzený v prevádzkovom poriadku, s ktorým bol každý Nájomca pri podpise tejto zmluvy oboznámený.

2. Nájomca (Partner) 1 prehlasuje, že je podľa platných právnych predpisov oprávnený vykonávať poskytovanie zdravotnej starostlivosti v súlade s účelom nájmu.

## **Čl. III.**

### **VÝŠKA NÁJOMNÉHO A PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY**

1. Výška ročného nájomného sa určuje v zmysle Uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 292/06242021 v sume 1.- eur za rok (za každých 12 mesiacov). S prihliadnutím na výšku nájomného a dobu trvania platnosti tejto zmluvy ( 5 rokov) nájomné za 5 rokov v celkovej sume 5.- eur zaplatí každý Nájomca vo svojom mene v hotovosti do pokladne Prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy.

2. Z prevádzkových nákladov objem skutočne odoberanej elektrickej energie sa bude určovať podľa skutočnej spotreby na základe podružného merania. Preddavky za spotrebu elektrickej energie budú určené na úrovni r. 2019.

3. Na ostatných prevádzkových nákladoch spojených s vykurovaním, dodávkou vody, vývozom žumpy, upratovaním sa bude budúci nájomca spolupodieľať v pomere veľkosti prenajatých nebytových priestorov a spoločných priestorov, ktoré sú v spoločnom užívaní, t.zn.

|             |             |                      |              |
|-------------|-------------|----------------------|--------------|
| čakáreň     | Číslo: 1.04 | 36,67 m <sup>2</sup> | 1/1 plocha   |
| WC muži     | Číslo:1.06  | 1,36 m <sup>2</sup>  | 1/3 z plochy |
| WC ženy     | Číslo:1.07  | 2,05 m <sup>2</sup>  | 1/3 z plochy |
| upratovačka | Číslo:1.05  | 1,08 m <sup>2</sup>  | 1/3 z plochy |

|               |            |                  |              |
|---------------|------------|------------------|--------------|
| zádverie      | Číslo:1.01 | 1,28 m2          | 1/3 z plochy |
| chodba        | Číslo:1.02 | 11,67 m2         | 1/3 z plochy |
| Rampa         | číslo 1.56 | 1,89 m2          | 1/7 z plochy |
| Rampa         | číslo 1.55 | 0,64 m2          | 1/7 z plochy |
| Schodisko     | číslo 1.03 | 4,89 m2          | 1/3 z plochy |
| Chodba        | číslo 1.58 | 1,54 m2          |              |
| WC + predsieň | číslo 1.59 | 2,87 m2          |              |
| Spolu         |            | <b>123,35 m2</b> |              |

**Celková plocha pre určenie percentuálnej výšky nákladov pripadajúcich na nájomcu je 180,75m2.**

Percentuálne podľa pomeru veľkosti plochy predmetu nájmu a pomernej časti veľkosti plochy využívaných spoločných priestorov k celkovej ploche zdravotného strediska je podiel Nájomcu na celkových nákladoch **17,64 % k celku** za spotrebu vody, vykurovania (plynu) a za elektrickú energiu, a to na úrovni celkových ročných nákladov okrem nákladov za spotrebu vody, ktorá sa vypočíta za 1. a 4. štvrťrok podľa skutočnej spotreby a za 2.a 3. štvrťrok sa náklady určia podľa priemernej spotreby za 1. a 4. štvrťrok. K týmto nákladom sa pripočítajú paušálne poplatky za údržbu a za upratovanie.

**4.Ročné preddavkové náklady vypočítané podľa predchádzajúceho bodu takto predstavujú:**

|                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| 4.1. Výdavky za vykurovanie (17,64 zo sumy 8 192,11 eur) : | <b>1 445,08 eur</b> |
| 4.2. Spotreba vody (17,64 % zo sumy 863.-eur)              | <b>152,23 eur</b>   |
| 4.3. Spotreba elektrickej energie: (17,64 % z 2613,94 eur) | <b>461,09 eur</b>   |
| 4.4. Paušálne náklady na údržbu:                           | <b>250,00 eur</b>   |
| 4.5.Paušálne náklady za upratovanie:                       | <b>1 634,80 eur</b> |

**Spolu: 3 943,20 . eur – za 1 štvrťrok 985,80 eur**

#### **Čl. IV.**

#### **SPÔSOB ÚHRADY PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV**

1.Nájomca sa zaväzuje uhrádzať riadne a včas preddavkové náklady a rozdiel v preddavkoch a skutočných nákladoch na základe ročného vyúčtovania správcov médií ktoré vzniknú po ročnom vyúčtovaní skutočnej spotreby v pomere 17,64% a to na základe faktúry , vystavenej Prenajímateľom vždy k poslednému dňu bežného mesiaca kalendárneho štvrťroka. okrem vyúčtovacej faktúry, ktorá bude vystavená v závislosti na čas ročného zúčtovania správcami dodávaných médií . Za prvý štvrťrok r. 2022 tieto náklady sa budú počítať alikvotne odo dňa odovzdania- prevzatia predmetu nájmu do skutočného užívania. Prenajímateľ je oprávnený každoročne zmeniť výšku preddavkov za podmienky, že rozdiel preddavkov a skutočnej spotreby podľa ročného vyúčtovania bude viac, ako +/- 15%.

## **ČL.V.**

### **DOBA TRVANIA NÁJMU**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú , t. zn. na 5 rokov, začiatok tejto doby sa bude počítať odo dňa podpísania odovzdávacieho-preberacieho protokolu a prevzatia do faktického užívania najneskôr do 31.3.2022.

## **Čl. VI.**

### **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

#### **1. Práva a povinnosti Prenajímateľa:**

a) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr do 31.3.2022. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia prenájomcom a stavu energií. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu zmluvy a umožniť mu do neho stály prístup.

b) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby), ktoré je povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca.

c) Hnuteľné veci v predmete zmluvy a na pozemku vo vlastníctve nájomcu si poistí nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenájomca nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu.

d) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je nájomca oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi.

e) Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy, a to aspoň tri (3) mesiace pred ich plánovaným začatím.

f) Prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie predmetu nájmu hasiacimi prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov a hydrantov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu a označenie únikov smeru v predmete zmluvy a vypracovanie požiarnych poplachových smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarnu knihu).

#### **2. Práva a povinnosti nájomcu :**

a) nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete zmluvy, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím a privolením zdržiavali v predmete zmluvy.

b) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa.

c) pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany nájomcu vylúčené, nájomca má právo na úhradu vzniknutej škody (ušlého zarábku).

d) Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.

e) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.

f) Nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete zmluvy svoje reklamné označenie (tabuľu).

g) Interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov, je oprávnený nájomca si vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je povinný nájomca prenajímateľa vopred informovať. A môže ich vykonať až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

h) nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy.

i) nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy nájomcovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi.

## Čl. VII.

### UKONČENIE NÁJMU

#### 1. Nájomný vzťah môže zaniknúť:

a) Vzhľadom na osobitosti Zmluvy o partnerstve pred uplynutím doby nájmu, ktorá je totožná s dobou udržateľnosti projektu, „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti – Dvory nad Žitavou,“ je možné nájom skončiť písomnou dohodou výlučne v prípade, ak odstupujúceho partnera - nájomcu zároveň nahradí ako nový nájomca prístupujúci člen partnerstva ktorý je poskytovateľom ambulantnej zdravotnej starostlivosti so špecializáciou v rovnakom odbore, v akom zdravotná starostlivosť sa poskytovala odstupujúcim nájomcom, pokiaľ nedošlo k dohode medzi partnermi o zmene/rozšírení špecializácie na základe aktuálnych potrieb prenajímateľa (hlavného partnera)

alebo výpoveďou Prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon o nájme nebytových priestorov“) v znení

neskorších predpisov; výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,

b) uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená,

c) na základe zákona o nájme nebytových priestorov – podľa § 14 nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.

## **2. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby, ak**

a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou

, b) nájomca mešká splatením poplatku za služby spojené s nájmom viac ako 30 dní,

c) nájomca alebo osoby, ktoré sním užívajú nebytový priestor, napriek upozorneniam hrubo a opakovane porušujú ustanovenia zmluvy,

3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy so všetkými právnymi účinkami pre prípad, že nájomcovi zanikne členstvo v partnerstve ( podľa čl. XIII. Ods. 1 Zmluvy o partnerstve)

## **4. Nájomca môže vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby, ak**

a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,

b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie

, c) prenajímateľ svoje povinnosti hrubo porušuje,

d) z dôvodu zániku členstva v partnerstve

## **Čl. VIII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a Občianskeho zákonníka.

2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými zmenami alebo dodatkami na základe odsúhlasenia zmluvnými stranami, podpísanými štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory, vyplývajúce z nájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou. V prípade, že medzi stranami nedôjde k vyriešeniu sporu dohodou, môže ktorákoľvek zmluvná strana požiadať o rozhodnutie súd.

4. Všetky prílohy k tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

5. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdrží po dve rovnocenné vyhotovenia.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky proti forme a obsahu tejto zmluvy, uzatvárajú ju riadne, zodpovedne, určito, jasne a slobodne, nie za nápadne nevýhodných podmienok, nie v tiesni, nie v omyle, pod tlakom, na znak čoho ju zástupcovia oboch zmluvných strán podpísali.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť deň po zverejnení na web stránke prenajímateľa [www.dvory.sk](http://www.dvory.sk).

Dvory nad Žitavou .....

**Prenajímateľ (Hlavný partner) :**

**Nájomca (Partner) 1**

**Ing. Branislav Becík, PhD. starosta obce**

.....  
**MUDr. Eleonóra Molnárová, konateľ**



