

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Dvory nad Žitavou

Zastúpená starostkou obce Bc. Ing. Kristínou Fridrikovou

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 prenájomca/

a

Nájomca: MUDr. Králová Erika

/ďalej len nájomca/

Uzatvárajú podľa §51a a § 720 Obč. zák. a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení túto zmluvu o nájme nebytových priestorov

Čl. I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ sa touto zmluvou prenájma nájomcovi nebytové priestory bližšie špecifikované v bode 2 čl. I. tejto Zmluvy, nachádzajúce sa v budove Zdravotného strediska, na adrese Hlavná 583/1, 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 a je zapísaná pre 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.

2. Špecifikácia nebytových priestorov:

miestnosti	číselné označenie	Výmera - m ²
ordinácia	1.12	20.00m ²
Denná miestnosť	1.13	20,30 m ²

Spolu: 40,30 m²

3. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa, ktorý je oprávnený s ním nakladať v súlade so zákonom a poskytnúť Nájomcovi predmet zmluvy do nájmu za podmienok nižšie uvedených v súlade s Uznesením Obecného zastupiteľstva vo Dvoroch nad Žitavou č. 292/24062021.

4. Prenajíateľ sa zároveň touto zmluvou zaväzuje predmet zmluvy odovzdať v stave spôsobilom na riadne užívanie Nájomcovi najneskôr k 31.3.2025. Nájomca sa zaväzuje do uvedeného termínu predmet zmluvy prevziať do riadneho užívania, platiť zmluvne dohodnuté nájomné alikvotne určené prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.

Čl. II.

ÚČEL NÁJMU

1.Podľa dohody Zmluvných strán nebytové priestory budú využívané za účelom poskytovania lekárskej starostlivosti –**ambulancie telovýchovného lekárstva**.v súvislosti s realizáciou projektu Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti -Dvory nad Žitavou č. IROP-PO2-sSC12-2018-33.

2 Nájomca 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. 292/24062021 zo dňa 24.06.2021.

Ročné nájomné počas doby trvania platnosti tejto zmluvy je 1.-(jeden) EUR /rok za celý predmet nájmu. Nájomca zaplatí Nájomné za celú dobu nájmu (t.zn. 2.-eur) v hotovosti do pokladne prenajíateľa pri podpise tejto Zmluvy.

2. Vyúčtovanie elektrickej energie za skutočnú spotrebu bude vykonané na základe stavu submieračov podľa vyúčtovania dsitribútora elektrickej energie priamo prenajíateľovi každý rok osobitne. Preddavky za odber elektrickej energie na vlastnú spotrebu bude uhrádzať Nájomca podľa skutočnej spotreby, ktoré sa určí po uplynutí trojmesačného monitorovacieho obdobia čísloným dodatkom k tejto zmluve.

3. Na prevádzkových nákladoch spojených s odberom elektrickej energie, 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	1.08	18,34 m2	1/2 z plochy
WC muži	1.06	1,36 m2	1/3 z plochy
WC ženy	1.07	2,05 m2	1/3 z plochy
upratovačka	1.05	1,08 m2	1/3 z plochy
chodba	1.02	11,67 m2	1/3 z plochy
Zádverie	1.01	1,28m2	1/3 z plochy
Spolu:		35,78m2	

Celková plocha pre určenie percentuálnej výšky nákladov pripadajúcich na nájomcu je 76,0/8m2

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 10,91% 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 určujú 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 sa znižujú ako nižšie uvedené o 50% za podmienky, že ambulancia sa prevádzkuje iba 2,5 dňa deň v týždni:

4.1. Výdavky za vykurovanie (8,35% zo sumy 8 192,11 eur) :

893,75 eur pri plnej prevádzke, z toho	50%	446,87 Eur
---	------------	-------------------

4.2. Spotreba vody 10,91% zo sumy 863.-eur)

94,15 eur	pri plnej prevádzke z toho	50%	47,07 eur
------------------	-----------------------------------	------------	------------------

Spotreba elektrickej energie pre spoločné priestory paušálne	120.-eur
---	-----------------

4.4. Paušálne náklady na údržbu:	10.- eur
---	-----------------

4.5. Paušálne náklady za upratovanie:	177.-eur
--	-----------------

Ročné náklady celkom:	800,94 eur
------------------------------	-------------------

Štvrťročné preddavkové platby predstavujú 200,30 eur.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude platiť nájomca prvýkrát za druhé štvrťročné obdobie kalendárneho roka 2025, (t.zn. apríl – jún) na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.

Výška nákladov a tým preddavkových platieb za kalendárny rok 2026 sa upraví podľa skutočnej spotreby predchádzajúceho roka.

Čl. IV.

SPÔSOB ÚHRADY PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV

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 10,91% a to na základe v 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 . 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 do 31.3.2027. V prípade záujmu Nájomca má právo na predĺženie doby trvania nájmu, ak nebude mať voči prenajímateľovi neuhradené záväzky po lehote splatnosti.

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 prenajímateľom a stavu energie. 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, prenajímateľ 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 požiarneho poplachového 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 zárobku).

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 ZMLUVY

1. Táto zmluva sa ukončí uplynutím doby alebo písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

2. Nájom sa skončí aj:

- a) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 116/1990 Z. z.
- b) zánikom predmetu nájmu
- c) zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,

- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
- d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať,
- f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z..

5. Výpovedná lehota je dvojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

6. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.

1. 7. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

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 podnájomného 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. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po dve rovnocenné vyhotovenia.

5.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.

6.Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť deň po zverejnení na web stránke prenajímateľa www.dvory.sk.

Dvory nad Žitavou

Prenajímateľ:

1001 ŽITAV

Nájomca:

.....

Bc. Ing. Kristína Fridriková

6

MUDr. Králová Erika

Starostka obce