

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Prízemie – ambulancia pre deti a dorast

Prenajíateľ: **Obec Plešivec**
Sídlo: Čsl. armády 1, 049 11 Plešivec
Zastúpená: Ivetou Šušánovou, starostkou obce
IČO: 00328642
DIČ: 2020961547
IBAN: SK07 7500 0000 0040 2986 3174
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

Nájomca: **MUDr. Oliver Loboda**
Gynekologická ambulancia
Sídlo: Gemerská 234, 049 11 Plešivec
IČO: 35 519 517
DIČ: 102605729
IBAN: SK26 7500 0000 0040 0787 0410
Email:
(ďalej len ako „nájomca“ a spolu s prenajíateľom ďalej len ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v súlade so Zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto zmluvu (ďalej len „zmluva“)

Článok I. Preambula

Táto zmluva sa uzatvára na základe uznesenia obecného zastupiteľstva č. 24-7/XXXV-2022-OZ zo dňa 7.4.2022.

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve obce Plešivec - nebytového priestoru na ul. Čsl. armády č. 479, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Obce Plešivec, okres Rožňava, par. č. KN C 98/2, evidovanej na liste vlastníctva č. 1501 v k. ú. Plešivec.

2. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom poschodí v nehnuteľnosti uvedenej v čl. I bod 1 tejto zmluvy o celkovej výmere 62,47 m² podlahovej plochy

a to:

Miestnosť č. 2.08	Čakáreň	12,50 m ²
Miestnosť č. 2.09	WC + bidet	2,30 m ²
Miestnosť č. 2.10	Prípravovňa – sestra	15,00 m ²
Miestnosť č. 2.11	Príprava žien	3,10 m ²
Miestnosť č. 2.12	Gynekológia	16,70 m ²
		49,60 m ²

Podiel 2/12 z oddychovej miestnosti (6 ambulancií po 2 os)	5,53 m ²
Podiel 1/2 WC zamestnanci + WC pacienti	3,60 m ²
Podiel 1/2 šatne pre zamestnancov	2,10 m ²
Podiel 1/6 z archívu + sklad nebezpečného odpadu (6 ambulancií)	1,63 m ²
	12,87 m ²
Celková prenájatá plocha bez priestorov chodby, schodiska, kotolne, strojovne	62,47 m²

(ďalej len „predmet nájmu“)

3. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie.

4. Súčasťou nájmu je aj hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch. Súpis tohto majetku tvorí prílohu k tejto zmluve a nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že tento majetok prevzal do svojho dočasného užívania počas obdobia nájmu a v prípade akéhokoľvek poškodenia je povinný to bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi.

5. Pôdorys prenajatých nebytových priestorov tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je využitie predmetu nájmu na zriadenie gynekologickej ambulancie.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu iba na dohodnutý účel.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára od 01.05.2022 na dobu neurčitú.

2. Nájomca bude užívať predmet nájmu počas doby nájmu 5x týždenne, t. j. každý pracovný deň. Vzhľadom k tomu bude aj nájomné prepočítané na úväzok 1 FTE teda 1/1 stanoveného ročného nájomného.

Článok V. Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné v súlade s platnými predpismi a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru.

2. Výška nájomného za nebytový priestor:

Výpočet nájomného za nebytový priestor	Plocha m ²	Cena €/m ² /r	Ročné nájomné €/r	Ročné nájomné €/r prepočítané na úväzok 1 FTE
Nebytové priestory na prízemí - gynekologická ambulancia	62,47	15	937,05	937,05

3. Úhrada za služby spojené s nájmom:

a) vodné a stočné : zálohová platba : 16,5 m³/osoba/rok

	Počet osôb	m ³ /os/r	Spotreba	Sadzba €/m ³ /r	Ročne
Vodné	2	16,5	33	1,7933	59,18
Stočné	2	16,5	33	1,3566	44,77
Spolu					103,95

a následne po ukončení kalendárneho roka bude vyhotovené vyúčtovanie,

b) elektrická energia: zálohová platba vo výške 5,725 €/m²/rok, t. j. 357,60 € ročne na výmeru špecifikovanú v čl. II. bod 2 tejto zmluvy - prepočítané na úväzok 1 FTE (pri predpokladanej spotrebe za budovu za rok : 3.000 kWh a cien energie k 15.3.2022 pri Klasik Midi Biznis) a následne po ukončení kalendárneho roka bude vyhotovené vyúčtovanie,

c) dodávka tepla a ohrev teplej vody – zálohová platba vo výške 25,-€/m²/rok t.j. 1.561,75 € ročne na výmeru špecifikovanú v čl. II. bod 2 tejto zmluvy prepočítané na úväzok 1 FTE (pri predpokladanej spotrebe za budovu za rok : 42.000 kWh a cien plynu od 1.1.2022 pri tarife Biznis 7) a následne po ukončení kalendárneho roka bude vyhotovené vyúčtovanie,

d) upratovanie spoločných priestorov (chodieb, schodísk, kotolne, strojovne, toaliet, oddychovej miestnosti na prízemí) 4 hodiny denne počas pracovných dní pri minimálnej mzde a materiálnych nákladov platných k 1.1.2022, vo výške 936,00 €/rok

e) zmesový komunálny odpad – úhrada na základe rozhodnutia obce

f) nebezpečný odpad - náklady na zber a likvidáciu nebezpečného odpadu hradí nájomca priamo dodávateľovi uvedenej služby

g) zimnú a letnú údržbu zabezpečí prenajímateľ ako správca objektu

h) telefónne linky – náklady spojené s užívaním telefónnych liniek hradí nájomca priamo dodávateľovi uvedenej služby

i) internet – náklady na internetové spojenie hradí nájomca priamo dodávateľovi uvedenej služby

4. Výška nájomného spolu:

	Ročne	Mesačne 11x	Mesačne 1x
Spolu nájomné	937,05	78,09	78,06
Záloha na vodné /stočné	103,95	8,66	8,69
Záloha za elektrinu	357,60	29,80	29,80
Záloha za kúrenie a ohrev teplej vody	1561,75	130,15	130,10
Paušál na upratovanie	936,00	78,00	78,00
SPOLU	3896,35	324,70	324,65

5. Nájomné uvedené v bode 4 tohto článku je mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom ku koncu toho, ktorého kalendárneho mesiaca za príslušné mesačné obdobie. Splatnosť faktúr je 14 dní odo dňa vystavenia faktúry bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

6. Nájomné je zaplatené včas, ak najneskôr v deň jeho splatnosti bude v skutočnosti pripísané prenajímateľovi na jeho účet. Ak deň splatnosti nebude pracovným dňom, tak sa za posledný deň splatnosti ešte pokladá prvý po ňom nasledujúci pracovný deň.

7. V prípade omeškania platby za nájomné ani po výzve emailom si bude môcť prenajímateľ účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania po termíne splatnosti.

8. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny právneho predpisu, devalvácie meny, v prípade nárastu inflácie oznámenom Štatistickým úradom SR a to vždy k 1. januáru nasledujúceho kalendárneho roka, v prípade, ak dôjde k nárastu inflácie o viac ako 5% oproti inflačnému indexu predchádzajúceho kalendárneho roka a v prípade, ak dôjde k zvýšeniu cien energií zo strany dodávateľa energií. O zvýšení ceny nájmu a cien energie je prenajímateľ povinný písomne informovať nájomcu. Prvé takéto zvýšenie nájmu si môže prenajímateľ uplatniť k 1.1.2023 za rok 2022.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi písomným protokolom, ktorý bude obsahovať informácie o stave predmetu nájmu a umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou pri zabezpečení plného a nerušeného výkonu práv spojených s nájmom,
- b) zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, aj s poukazom na všeobecne – záväzné právne predpisy, upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiaru ochranu objektu, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú,
- c) zabezpečiť vykonanie opráv na predmete nájmu bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o ich potrebe dozvedel,
- d) zabezpečovať revíziu elektrických a iných zariadení v spoločných priestoroch budovy a udržiavať ich v stave spôsobilom na riadne užívanie,
- e) zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov.

2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu a dodržiavania povinností nájomcom vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi vykonanie kontroly umožniť.

3. Nájomca je oprávnený užívať aj spoločné priestory, ktorými sú schodištia a chodby, a to v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie predmetu nájmu.

4. Nájomca je povinný:

- a) využívať predmet nájmu len na účel vyplývajúci z tejto zmluvy a len pre svoje potreby,
- b) platiť nájomné,
- c) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu; najmä je povinný vykonávať bežné opravy a údržbu objektu súvisiacu s bezpečnou a nezávadnou prevádzkou počas doby prenájmu.
- d) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi škodu vzniknutú na predmete nájmu, najmä v prípade vlámania a vandalizmu a znášať obmedzenie v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,
- e) vykonávať kontrolu stavu BOZP a PO v prenajatých priestoroch, zistené nedostatky, ktoré sú predmetom bežnej údržby na vlastné náklady odstraňovať, v prípade výskytu závažných nedostatkov v tomto smere okamžite upovedomiť písomne prenajímateľa,
- f) nájomca úpravy odsúhlasí s príslušnými zodpovednými oprávnenými orgánmi a organizáciami a stavebným úradom pokiaľ rozsah stavebných úprav to bude vyžadovať,
- g) uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatej budovy,

h) zabezpečiť na svoje náklady poistenie svojho majetku vneseného do prenajatého nebytového priestoru a v prípade, že tak neurobí berie na vedomie, že znáša sám takto vzniknuté škody,
i) zabezpečovať a vykonávať protipožiarnu ochranu podľa platných zákonov, vyhlášok a súvisiacich predpisov, ako aj príslušných STN v oblasti potipožiарnej ochrany, a to v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov a úzko spolupracovať s prenajímateľom vo veciach protipožiарnej ochrany, ktorá je uložená platnými zákonmi, vyhláškami a súvisiacimi predpismi (za predpokladu, že nie je požiarна ochrana prenajímateľom už zabezpečená).

5. Nájomca nesmie prenechať nebytový priestor do podnájmu tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený okamžite vypovedať túto zmluvu.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou skončí:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) odôvodnenou písomnou výpoveďou (v súlade s ods. 2 a 3 tohto článku) ktorejkoľvek zo zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
- c) písomnou výpoveďou podľa ods. 4 tohto článku.

2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu v nasledujúcich prípadoch :

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace mešká s platením nájomného alebo úhrad z služby spojené s užívaním predmetu nájmu,
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu alebo s jeho súhlasom doň vstupujú, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok, alebo nedodržia bezpečnostné alebo iné predpisy a záväzné normy,
- d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
- e) nájomca vykonal stavebné úpravy, na ktoré nemal predchádzajúci súhlas prenajímateľa,
- f) ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytové priestory.

3. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak :

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal, resp. jeho oprávnenie na túto činnosť bude zrušené, a to ku dňu, ktorý bude uvedený v rozhodnutí,
- b) prenajímateľ porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu, hoci dočasne, nespôsobilým na dohodnuté užívanie.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah môže byť ukončený písomnou výpoveďou bez udania dôvodu, ktorejkoľvek zo zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

5. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

6. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky do dňa skončenia nájmu.

7. V posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory objektu vypratať a vypratane odovzdať prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť počas trvania tohto zmluvného vzťahu len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že predmetnú zmluvu si riadne prečítali, uzavreli ju slobodne vážne a na znak toho, že jej obsah zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a nájomca 2 vyhotovenia.
4. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto Zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená na informačných tabuliach v obci Plešivec a na internetovej stránke obce Plešivec.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení zmluvy na internetovej stránke prenajímateľa.

V Plešivci, dňa

Za prenajímateľa:
Iveta Šušánová, starostka obce Plešivec

Za nájomcu:
MUDr. Oliver Loboda