

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: 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: STOMMA s.r.o.

Zastúpenie: MUDr. František Barmoš, konateľ

IČO: 52340392

Sídlo: Hlavná 1, 941 31 Dvory nad Žitavou

/ďalej len nájomca/

Uzavádzajú 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:

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

ČI. I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ sa touto zmluvou s účinnosťou od 1.1.2022 prenajíma 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 m2
RTG	2.07	22,03 m2
ordinácia	2.08	20,10 m2
ordinácia	2.09	20,38 m2

Spolu: **62,51m2**

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. Prenajímateľ sa zároveň touto zmluvou zaväzuje predmet zmluvy odovzdať v stave spôsobilom na riadne užívanie Nájomcovi k 1.1.2022.. Nájomca sa zaväzuje k uvedenému termínu predmet zmluvy prevziať do riadneho užívania, platiť zmluvne dohodnuté nájomné aalikvotne 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 –**stomatologickej ambulancie** 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 celé päťročné obdobie (t.zn. 5.-eur) v hotovosti do pokladne prenajímateľa pri podpise tejto Zmluvy.

2. Preddavky za spotrebu elektrickej energie na r. 2022 budú určené na úrovni r. 2019, Vyúčtovanie elektrickej energie za skutočnú spotrebu bude vykonané na základe stavu submeračov

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	2.06	18,36	1/2 z plochy
WC muži + predsieň + pisoár	2.17	1,18	1/4 z plochy
WC ženy + imobilné osoby	2.18	1,49	1/4 z plochy
WC + predsieň	2.16	0,9	1/4 z plochy
Schodisko	2.19	3,67	1/4 z plochy
chodba	2.01	6,43	1/4 z plochy
Rampa	1.55	0,64	1/7 z plochy
Rampa	1.56	1,89	1/7 z plochy
Spolu:		34,56 m²	

Celková plocha pre určenie percentuálnej výšky nákladov pripadajúcich na nájomcu je 97,07m².

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 **10,55%** 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 (10,55 % zo sumy 8 192,11 eur) : **864,26 eur**
- 4.2. Spotreba vody (10,55% % zo sumy 863.-eur) **91,04 eur**
- 4.3. Spotreba elektrickej energie: (10,55% z 2613,94 eur) **275,77 eur**
- 4.4. Paušálne náklady na údržbu: **50.- eur**
- 4.5.Paušálne náklady za upratovanie: (10,55% z 9267,60 eur) **977,73 eur**

Spolu: 2 258,80 eur/ rok (4x 564,70 eur/štvrťrok)

Čl. IV.

SPÓSOB 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 10,55%, 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 počítat' 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.

ČI. 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 prenájomateľom 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, prenájomateľ 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 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 ZMLUVY

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

1.1. 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.

- 1.2. 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.
2. 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..
3. Výpovedná lehota je dvojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. 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.
5. 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 dovedy 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:



Nájomca:

.....

Ing. Branislav Becík,PhD. starosta obce

MUDr. František Barmoš, konateľ

