

Zmluva o nájme nebytových priestorov,
uzatvorená v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Obec Močenok, v zastúpení starostom obce PaedDr. Romanom Urbánikom,
IČO: 00 308 439
Bankové spojenie: VÚB Galanta, č. účtu: 1582219153/0200
IBAN: SK 42 0200 0000 0015 8221 9153, BIC: SUBASKBX

Nájomca : FemiGyn s. r. o.
MUDr. Dušan Heriban - konateľ
Hlavná 47, 925 55 Vinohrady nad Váhom
IČO: 53 708 253
DIČ: 21 21 46 38 61

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu.

1.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, vo výmere spolu 74,59 m² nachádzajúce sa v budove Zdravotného strediska Močenok, zapísanej ako dom s. č. 462/80 na parc. č. 140/2 na LV č. 2425 pre k. ú. Močenok, podľa B/LV vo vlastníctve Obce Močenok. Nebytové priestory, ktoré tvoria predmet nájmu podľa tejto zmluvy sa nachádzajú na prvom poschodí vyššie uvedenej budovy.

Tieto nebytové priestory pozostávajú z nasledovných miestností:

hlavné miestnosti – miestnosť č. 126 - ambulancia o výmere 17,82 m²
– miestnosť č. 123 - prípravovňa o výmere 9,45 m²,
spolu o výmere **27,27 m²**

vedľajšie miestnosti – miestnosti č. 122 čakáreň o výmere 14,62 m², miestnosť č. 124 hygien. kabína o výmere 2,14 m² a miestnosť č. 125 šatňa o výmere 4,66 m², spoločné priestory (zádverie a vstupný vestibul 2,98 m², hala a schodisko 6,95 m², spoločná čakáreň 14,13 m², WC muži a ženy 1,77 m²) spolu o výmere **47,25 m²**.

2.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory podľa ust. Čl. I/1.) výlučne na výkon gynekologickej ambulantnej starostlivosti.

Čl. II

Doba nájmu.

1.) Táto zmluva sa uzatvára od **1. 9. 2022** na dobu neurčitú, s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. III

Ukončenie nájmu.

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany aj bez uvedenia dôvodu,
- c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy podľa ust. Čl. IV bod 7.) tejto zmluvy.

Čl. IV
Nájomné.

1.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory podľa tejto zmluvy za odplatu – nájomné, určené Všeobecne záväzným nariadením Obce Močenok č. 8/2013. Ročné nájomné za:

hlavné priestory (ambulancia a prípravovňa) – 27,27 m² x 20 €/m²/rok (16+4) vo výške 545,40 €,

vedľajšie (čakárenské a spoločné) priestory – 47,25 m² x 17 €/m²/rok (6+4+7) vo výške 803,25 €.

Ročné nájomné za nebytové priestory, podľa tejto zmluvy, je spolu vo výške **1 348,65 €.**

Kuričské a údržbárske práce v stavbe podľa čl. I. tejto zmluvy a upratovanie spoločných priestorov v tejto stavbe zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady.

2.) Nájomca sa zaväzuje okrem nájomného uhrádzať prenajímateľovi aj ceny za dodávku energií, vodné, stočné, súvisiace s užívaním prenajatých nebytových priestorov, zálohovo ročne vo výške **1 200 €.**

3.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné za nebytové priestory podľa tejto zmluvy mesačne 112,39 € a zálohové platby za dodávku energií mesačne spolu vo výške 100,00 €, teda spolu vo výške **212,39 € vždy do 5. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa.**

4.) Prenajímateľ sa zaväzuje predkladať nájomcovi ročné vyúčtovanie zálohových platieb k 31.12. bežného kalendárneho roka, vždy do 31.3. nasledujúceho roka. Ročné vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vykoná prenajímateľ podľa výmery prenajatých nebytových priestorov, cien služieb od dodávateľov týchto služieb, ktoré prenajímateľ dodávateľom týchto služieb zaplatil a výšky zálohových platieb, ktoré nájomca zaplatil prenajímateľovi v bežnom kalendárnom roku, za ktorý sa vyúčtovanie robí, na základe zmluvy. Podkladom vyúčtovania spotreby tepla a zemného plynu v prenajatých priestoroch, podľa tejto zmluvy, budú aj výsledky odčítania spotreby tepla a zemného plynu na podružných meračoch, nainštalovaných na vykurovacích telesách-radiátoroch. V ročnom vyúčtovaní sa prenajímateľ zaväzuje uviesť presnú výmeru prenajatých nebytových priestorov, výšku cien za služby, ktoré prenajímateľ pláti dodávateľom týchto služieb a výšku zálohových platieb, ktoré uhradil nájomca prenajímateľovi. V prípade, ak vznikne nájomcovi na zálohových platbách preplatok, je tento prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V prípade, ak vznikne nájomcovi na zálohových platbách nedoplatok, je tento nájomca povinný prenajímateľovi zaplatiť do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

5.) Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a zmeniť výšku nájomného a zálohových platieb za ceny služieb, spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov podľa tejto zmluvy, s ohľadom na zmeny cien týchto služieb a vykazovaný nárast ročnej miery inflácie od poslednej zmeny.

6.) V prípade omeškania s úhradou platieb podľa tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

7.) V prípade, že nájomca bude v omeškaní s úhradou platieb podľa tejto zmluvy viac ako 60 dní po lehote splatnosti, prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán.

1.) Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania prenajatých nebytových priestorov, podľa tejto zmluvy, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

- 2.) Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy prenajatých nebytových priestorov, podľa tejto zmluvy, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 3.) Nájomca je povinný vykonávať bežné opravy a údržbu a znášať všetky náklady, súvisiace s vykonaním bežných prevádzkových opráv a udržiavacích prác do výšky 165,96 €. Všetky ostatné prevádzkové opravy a udržiavacie práce, u ktorých sa predpokladajú vyššie náklady ako 165,96 € je nájomca povinný vopred písomne odsúhlasiť s prenajímateľom. Generálne opravy a opravy väčšieho rozsahu zabezpečí prenajímateľ. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Objednanie generálnych opráv a opráv väčšieho rozsahu u dodávateľov generálnych prác a opráv väčšieho rozsahu zabezpečí prenajímateľ, najneskôr v lehote 30 dní odo dňa potvrdenia potreby týchto opráv po obdržaní oznámenia nájomcu o potrebe opráv.
- 4.) Nájomca je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory, alebo ich časť do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytový priestor, podľa tejto zmluvy, v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Pri odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený odovzdávajúci protokol podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.
- 6.) Zástupca prenajímateľa, alebo ním poverené osoby, sú oprávnené požadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom. Kontrolu priestorov je prenajímateľ oprávnený vykonávať iba v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby. Vykonanie kontroly nebytových priestorov prenajímateľ oznámi nájomcovi aspoň tri dni vopred.
- 7.) Ak nájomca bez svojho zavinenia užíva nebytové priestory, podľa tejto zmluvy, iba obmedzené, má nárok na primeranú zľavu z nájomného. Výšku zľavy určí prenajímateľ na základe prehodnotenia dôvodov a rozsahu obmedzeného užívania nebytových priestorov nájomcom.
- 8.) Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do budovy zdravotného strediska, v súvislosti s užívacím právom nájomcu, podľa tejto zmluvy a to v lehote do 30 dní od uplatnenia nároku náhrady škody u nájomcu.
- 9.) Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť, alebo vylúčiť prevádzku, niektorých častí budovy zdravotného strediska, alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií, za účelom odvrátenia vzniku škody, alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, spôsobených prekážkami, ktoré nastali nezávisle na vôli prenajímateľa, nájomca nemá nárok na náhradu škody ak prenajímateľ v zmysle § 374 a nasl. Obchodného zákonníka preukáže, že škode nemohol zabrániť ani pri vynaložení všetkého úsilia, ktoré bolo možné od neho požadovať. V takomto prípade prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečiť nájomcovi náhradné kapacity.
- 10.) Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi zoznam osôb, ktoré sú oprávnené zdržiavať sa v prenajatých nebytových priestoroch po zatváracjej hodine budovy zdravotného strediska. Toto oprávnenie platí aj pre sprevádzané osoby.
- 11.) Nájomca je oprávnený užívať aj spoločné priestory a zariadenia v budove zdravotného strediska v primeranom rozsahu tak, aby žiadnym spôsobom neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
- 12.) Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájomného vzťahu, podľa tejto zmluvy, odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory, podľa tejto zmluvy, v riadnom stave, v akom

ich prebral na užívanie, s ohľadom na obvyklé opotrebenie. O preberaní predmetu nájmu vyhotoviť protokol podpísaný obidvomi stranami.

13.) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu svojich údajov (sídlo, adresa na doručovanie faktúr, registrácia za platiteľa DPH a pod.)

14.) Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch a súvisiacich spoločných priestoroch dodržiavať bezpečnostné predpisy a požiarne smernice.

15.) Nájomca je oprávnený za dodržania vyššie uvedených obmedzení technicky a účelovo si vybaviť prenajaté nebytové priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity, v rámci účelu nájmu, podľa tejto zmluvy, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.

16.) Na nájomcu sa vzťahujú povinnosti upravené v § 6 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov. Plnenie uvedených ustanovení si nájomca zabezpečuje samostatne na vlastné náklady.

17.) Na nájomcu sa vzťahujú povinnosti vyplývajúce z §§ 4,5,6 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov. Plnenie uvedených ustanovení si nájomca zabezpečuje samostatne na vlastné náklady.

18.) Na nájomcu sa vzťahujú povinnosti vyplývajúce z § 18 zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Plnenie uvedených ustanovení si nájomca zabezpečuje samostatne na vlastné náklady.

19.) Nájomca je oprávnený vstupovať do spoločných priestorov budovy zdravotného strediska, súvisiacich s nebytovými priestormi, podľa tejto zmluvy, a do prenajatých nebytových priestorov, podľa tejto zmluvy, za účelom užívania týchto prenajatých nebytových priestorov aj v dňoch pracovného pokoja.

20.) Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájomného vzťahu, podľa tejto zmluvy, akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

Čl. VI

Osobitné ustanovenia.

1.) V prípade ukončenia nájomného vzťahu, podľa tejto zmluvy, výpoveďou zo strany nájomcu, je nájomca povinný umožniť ďalšiemu záujemcovi o prenájom nebytových priestorov, podľa tejto zmluvy, ohliadku týchto priestorov, v prítomnosti zástupcu prenajímateľa a je oprávnený byť prítomný na takejto ohliadke aj on osobne. Prenajímateľ upovedomí nájomcu o ohliadke týchto priestorov aspoň tri dni vopred.

2.) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré zavinil on sám, alebo osoby jemu blízke, jeho zamestnanci a zákazníci (klienti).

Čl. VII

Záverečné ustanovenia.

1.) Na právne vzťahy osobitne v tejto zmluve neupravené sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia

zák.č.116/1990 Zb., v platnom znení Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2.) Táto zmluva je platná dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami. Právne účinky nadobúda dňom písomného odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.

3.) Túto zmluvu je možné meniť iba na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomných, číslovaných dodatkov.

4.) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.

5.) Zmluvné strany túto zmluvu prečítali, jej obsah im je jasný a zrozumiteľný a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej a vážnej vôle, zmluvu podpísali.

6.) Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa, resp. nového vlastníka, alebo nájomcu budovy zdravotného strediska a to bez osobitného súhlasu, alebo dodatku.

7.) Súčasťou zmluvy:

Príloha č. 1: Technický náčrt (pôdorys) prenajatých nebytových priestorov a súvisiacich spoločných priestorov

Príloha č. 2: Odovzdávajúci a preberajúci protokol

V Močenku, dňa 16. 06. 2022

Prenajímateľ:



Nájomca: