

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, medzi nasledovnými zmluvnými stranami (ďalej ako „Zmluva“):

Prenajímateľom:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: **Hlavná 350/95, 900 41 Rovinka**
IČO: **00 305 057**
DIČ: **2020362036**
Konajúci prostredníctvom: **Ing. Tomáš Káčer, starosta**
Účet č. IBAN: **SK61 0200 0000 0000 2472 2112**

ďalej ako „Prenajímateľ“

Nájomcom:

Obchodné meno: **P-Med, s. r. o.**
Sídlo: **Bernolákova 7897/9, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto**
IČO: **55 976 352**
Zapísaný v: **Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 175194/B**
Konajúci prostredníctvom: **MUDr. Peri Haj Ali, konateľ**
Účet č. IBAN: **SK95 0900 0000 0052 1195 4763**

ďalej ako „Nájomca“

Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne ako „Zmluvné strany“ a každý samostatne ako „Zmluvná strana“.

Článok I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby so súpisným č. 209, druh stavby budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby „Zdrav. stredisko“, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parcelné č. 823, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 364 m² v katastrálnom území Rovinka, obci Rovinka, okrese Senec, evidovanej na LV 357, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom (ďalej ako „Budova“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor č. 22 o celkovej ploche 28,04 m², nachádzajúci sa na prízemí Budovy, ktorého situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej Príloha č. 1 (ďalej ako „Nebytový priestor“ alebo ako „Predmet nájmu“) a záväzok Nájomcu uhrádzať v prospech účtu Prenajímateľa dojednané nájomné a platby za služby spojené s užívaním Nebytového priestoru vo výške a spôsobom upraveným v článku III. tejto Zmluvy.
- 1.3 Znenie tejto Zmluvy bolo schválené Uznesením obecného zastupiteľstva obce Rovinka pod č. 19/2024, dňa 28. 02. 2024.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je zriadenie prevádzky ambulancie na poskytovanie zdravotnej starostlivosti. Účel je preto verejnoprospešný, pretože Prenajímateľ odplatným poskytnutím Nebytového priestoru

zabezpečuje zdravotné služby súkromnej ambulancie všeobecného lekára pre dospelých vo svojej obci.

- 1.5 Potrebne povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.4 tejto Zmluvy je povinný zabezpečiť si Nájomca.

Článok II.

Doba nájmu a odovzdanie

- 2.1 Prenajímateľ na prenecháva Nájomcovi Nebytový priestor do užívania **na dobu neurčitú**, počnúc dňom 1. marca 2024.
- 2.2 O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude spísaný osobitný preberací protokol.

Článok III.

Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **103,75 EUR** (slovom: **jednotri 75/100 eur mesačne** (ďalej ako „Nájomné“).
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné mesačne vopred na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru vždy najneskôr do piateho (5.) dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné hradí. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní od jej vystavenia. Dňom zaplatenia Nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy rozumie deň, v ktorom bude Nájomné pripísané na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na účet Prenajímateľa uvedený na faktúre. Ak je na faktúre uvedený iný účet než v tejto Zmluve, prednosť má účet uvedený na faktúre.
- 3.3 V Nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním Nebytového priestoru [elektrina, plyn, vodné, stočné, vykurovanie a pod./] (ďalej ako „**Platby za služby**“). Výška Platieb za služby bude určená pomerne, a to podľa pomeru veľkosti plochy Predmetu nájmu k celkovej veľkosti podlahovej plochy Nehnuteľnosti, čo predstavuje **16%** podiel na celkových platbách za vodu a plyn. Platba za elektrinu predstavuje **24,46 %** podiel na celkových platbách za spotrebovanú elektrinu ambulanciou. Úhrady Platieb za služby v uvedenej výške je Nájomca povinný hradíť na základe faktúr vystavených Prenajímateľom v mesačných, štvrtročných alebo iných intervaloch, a to v závislosti od podmienok a spôsobu platieb za dodávku služieb určených jednotlivými dodávateľmi. Prenajímateľ vystaví príslušnú faktúru vždy k poslednému dňu príslušného obdobia (mesiac, štvrťrok), na ktoré sa Platby za služby vzťahujú. Prenajímateľ je povinný najmenej raz ročne vykonať vyúčtovanie Platieb za služby uhradených Nájomcom, a to najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia vyúčtovania od príslušných dodávateľov energií. V prípade nedoplatku na Platbách za služby na základe ročného vyúčtovania je Nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť do štrnásť (14) dní od doručenia vyúčtovania na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo v príslušnom vyúčtovaní. V prípade preplatku na Platbách za služby je Prenajímateľ povinný preplatok vyplatiť Nájomcovi do štrnásť (14) dní od doručenia vyúčtovania, a to na posledný jemu oznámený účet Nájomcu.
- 3.4 Výška Nájomného môže byť jednostranne upravovaná Prenajímateľom v nadväznosti na zmenu miery čistej inflácie v SR oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene. Výška Platieb za služby môže byť Prenajímateľom jednostranne upravená vzhľadom na aktuálnu výšku cien jednotlivých služieb platenú dodávateľom týchto služieb.

- 3.5 V prípade, že Nájomca je s akoukoľvek úhradou podľa tejto Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok IV.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ odovzdáva Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, čo Zmluvné strany potvrdzujú podpisom tejto Zmluvy. V tomto stave sa ho zaväzuje udržiavať počas celej doby platnosti tejto Zmluvy, za podmienok uvedených v nasledovných ustanoveniach tohto článku Zmluvy.
- 4.2 Nájomca bude pri užívaní Predmetu nájmu konať v súlade s touto Zmluvou a všetkými všeobecne záväznými právnymi predpismi a/alebo nariadeniami, ktoré sa týkajú Predmetu nájmu a Budovy. Nájomca nebude užívať, nedovolí a ani nestrpí, aby Predmet nájmu bol užívaný akýmkoľvek neprípustným a/alebo nezákonným spôsobom a účelom a zároveň nebude rušiť užívanie Budovy a/alebo jej časti akýmkoľvek iným nájomcom či Prenajímateľom.
- 4.3 Nájomca je povinný pri prevádzke svojej činnosti v Predmete nájmu dodržiavať hygienické normy a predpisy na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnej ochrany a životného prostredia. Nájomca je povinný kedykoľvek na požiadanie Prenajímateľa sprístupniť Predmet nájmu za účelom kontroly požiarnych zariadení, požiarnotechnických zariadení a požiarnych uzáverov, zabezpečovanú Prenajímateľom.
- 4.4 Nájomca je povinný udržiavať v Predmete nájmu ako aj v spoločných priestoroch Budovy poriadok a zaistiť, aby tak činili aj jeho zamestnanci, zákazníci, návštevníci a zmluvní partneri, rovnako ako aj prípadní podnájomníci Nájomcu alebo ich zamestnanci, zákazníci, návštevníci a zmluvní partneri a zdržať sa všetkého, čo by mohlo obťažovať Prenajímateľa, ostatných nájomcov alebo užívateľov Budovy, a to najmä hlučnosťou, zápachom, znečistením, a neumožniť iným, aby bolo v Predmete nájmu či spoločných priestoroch vykonané čokoľvek, čo by mohlo spôsobiť takéto obťažovanie. Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať šetrne a starať sa oň až do doby dohodnutého vrátenia späť. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky škody, ktoré porušením tejto Zmluvy na Predmete nájmu spôsobil on, jeho podnájomcovia, zákazníci alebo tretie osoby, ktorých vstup do Predmetu nájmu Nájomca umožnil.
- 4.5 Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu zabezpečiť vlastné stráženie Nebytového priestoru, upratovanie a odvoz komunálneho odpadu z Nebytového priestoru.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje strpieť krátkodobé výpadky (do 48 hodín od ohlásenia) elektrickej energie, vykurovania, plynu a vody, ktoré nezapríčinil Prenajímateľ úmyselne, resp. svojou hrubou neobalostou a snaží sa o ich rýchle odstránenie a nebude si na základe uvedených skutočností uplatňovať voči Prenajímateľovi akékoľvek právne nároky.
- 4.7 Nebytový priestor ako súčasť Budovy, nachádzajúci sa vo vlastníctve Prenajímateľa, je zo strany Prenajímateľa poistený v rámci poistenia majetku obce. Veci vnesené do Predmetu nájmu Nájomcom si je Nájomca povinný dať poistiť sám. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu umiestnené v Nebytovom priestore.
- 4.8 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu na výkon svojej činnosti a účel nájmu podľa bodu 1.4 tejto Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

- 4.9 *Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prípadných vzniknutých škôd na Predmete nájmu. Nesplnením tejto povinnosti nesie Nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.*
- 4.10 *Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný znášať drobné opravy a udržiavacie práce vzťahujúce sa k Predmetu nájmu v plnej výške na vlastné náklady. Za drobné opravy sa považujú opravy Predmetu nájmu a vybavenia a výmeny súčastí jednotlivých predmetov, ktoré sú súčasťou tohto vybavenia. Náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu sú aj náklady na ich udržiavanie a čistenie, ktoré sa obvykle vykonávajú po dlhšom užívaní Nebytového priestoru. Sú nimi napr. maľovanie vrátane opráv omietky, tapetovanie a čistenie podláh vrátane podlahových krytín, obkladov, stien a vnútorné nátery.*
- 4.11 *Nájomca je zodpovedný za bezpečnosť všetkých osôb (najmä zamestnanci, návštevy zákazníci, podnájomcovia atď.) ktoré počas užívania Predmetu nájmu vstupujú do Predmetu nájmu a spoločných priestorov Budovy a/alebo, ktorých vstup do Predmetu nájmu a spoločných priestorov Budovy Nájomca umožnil.*
- 4.12 *Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku a riadne používanie všetkých zariadení, technických zariadení, ručného náradia, vybavenia ako aj spotrebičov, ktoré sú umiestnené v Predmete nájmu, a v prípade ak tieto do Predmetu nájmu umiestni Nájomca, zodpovedá tiež za ich opravy a údržbu. Súčasne je Nájomca povinný zabezpečiť údržbu, opravy a revízie (kontroly) všetkých vyhradených technických zariadení, ktoré umiestni do Predmetu nájmu na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Umiestnenie vyhradených zariadení do Predmetu nájmu vyžaduje predchádzajúci súhlas Prenajímateľa. Údržbu, opravy a revízie (kontroly) vyhradených technických zariadení, ktoré boli Nájomcovi ako súčasť Nebytového priestoru odovzdané do nájmu v zmysle tejto Zmluvy, elektroinštalácie, ktoré sú súčasťou Predmetu nájmu a revízie bleskozvodu zabezpečuje Prenajímateľ. Prenajímateľ súčasne zabezpečuje vykurovanie Predmetu nájmu, vrátane obsluhy, údržby a revízie príslušných zariadení. Náklady na opravu týchto všetkých vyššie uvedených zariadení však znáša Nájomca, ak potrebu vykonať príslušnú opravu spôsobil Nájomca porušením povinností, ktoré pre neho vyplývajú z tejto Zmluvy a všeobecne záväzných predpisov alebo ak iným spôsobom Nájomca zodpovedá za poškodenie týchto zariadení.*
- 4.13 *Nájomca je povinný za účelom vykonania kontroly užívania Predmetu nájmu umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu na žiadosť Prenajímateľa za účasti Nájomcu alebo ním poverenej osoby v prípade nekrízových situácií. Pre účely riešenia krízových situácií (živelná pohroma, požiar, havárie potrubí, výstražné telefonáty) poskytne Nájomca Prenajímateľovi duplikáty kľúčov do Predmetu nájmu v zapečatenej obálke. Ich použitie bude neodkladne nahlásené Nájomcovi.*
- 4.14 *Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.*
- 4.15 *V prípade, ak pre poruchu, ktorú Prenajímateľ nezapríčinil úmyselne treba na nevyhnutnú dobu opravy obmedziť užívanie Nebytového priestoru, príp. vystahovať časť, alebo celý Nebytový priestor, Nájomca sa zaväzuje vyprázdniť Nebytový priestor, resp. jeho časť bez akéhokoľvek nároku na náhradu nákladov. Nájomca vyprázdni Nebytový priestor v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opravy.*
- 4.16 *Pri vystahovaní z poškodeného Nebytového priestoru, príp. jeho časti podľa predchádzajúceho bodu, nebude Nájomca za vystahovaný Nebytový priestor, príp. jeho časti platiť Nájomné, resp. pomernú časť Nájomného počas celej doby vystahovania.*

- 4.17 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade, ak by Nájomca aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa takéto stavebné úpravy alebo stavebné zásahy vykonal, nemá vo vzťahu k Prenajímateľovi nárok na úhradu žiadnych s tým súvisiacich nákladov ani nárok na vyplatenie hodnoty zhodnotenia Predmetu nájmu, a to ani v prípade, ak tieto budú Nájomcom v Predmete nájmu po skončení nájmu ponechané. V danom prípade sa má za to, že uskutočnené stavebné úpravy a stavebné zásahy prenecháva po skončení nájmu Nájomca bezodplatne Prenajímateľovi.
- 4.18 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa umiestňovať reklamy na fasáde Budovy.

Článok V. Ukončenie nájmu

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:
- 5.1.1 písomnou dohodou Zmluvných strán;
- 5.1.2 výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán z akéhokoľvek dôvodu, pričom výpovedná lehota je stanovená na tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane;
- 5.1.3 výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán podľa príslušných ustanovení o spôsoboch skončenia nájmu uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je stanovená na jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane;
- 5.1.4 okamžitým odstúpením zo strany Prenajímateľa, okrem dôvodov uvedených v iných ustanoveniach tejto Zmluvy, aj v prípade ak:
- Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo vyúčtovania Platieb za služby podľa článku III. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní od jeho splatnosti;
 - Nájomca aj napriek upozorneniu užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou;
 - Nájomca dal Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - Nájomca poruší inú povinnosť podľa tejto Zmluvy, ak k náprave nedôjde ani v lehote piatich (5) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa k náprave, alebo ak Nájomca opakovane poruší povinnosti podľa tejto Zmluvy (t. j. 2x);
 - bol na majetok Nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie, príp. návrh na vykonanie exekúcie.
- 5.2 Ku dňu skončenia trvania nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a vrátiť ho Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal (v stave odsúhlasených stavebných a technických úprav), ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému opotrebeniu. V prípade, ak ku skončeniu doby nájmu Nájomca Predmet nájmu nevypracuje a/alebo neuvedie Predmet nájmu do pôvodného stavu, je oprávnený urobiť tak Prenajímateľ na náklady Nájomcu, pričom je Prenajímateľ oprávnený majetok Nájomcu nachádzajúci sa v Predmete nájmu zadržať, odpredať a výťažok z predaja započítať voči dlžobe Nájomcu, resp. zlikvidovať, ak je majetok neupotrebitelný. S uvedenými úkonmi Prenajímateľa Nájomca výslovnou súhlasí.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode oboch Zmluvných strán výlučne v písomnej forme dodatku k tejto Zmluve.

- 6.2 Všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať na adresu Zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak oznámenú. Zásielka sa bude považovať za doručenie dňom prevzatia zásielky alebo dňom odmietnutia prevziať zásielku. V prípade, ak sa zásielka odoslaná doporučenou poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak oznámenú vráti ako nedoručená, považuje sa zásielka za doručenie na 3. (tretí) deň od jej odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nezodvedel.
- 6.3 Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6.4 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 5a ods. 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 6.5 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú Zmluvnú stranu.
- 6.6 Prílohy tvoriace neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy:
- Príloha č. 1: Situačný plán Nebytového priestoru
- 6.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu podpisujú.

V Rovinke,

V Rovinke,

Za Prenajímateľa :

Za Nájomcu :

.....
Obec Rovinka
Ing. Tomáš Káčer
starosta obce

.....
P-Med, s. r. o.
MUDr. Peri Haj Ali
konateľ spoločnosti

Príloha č.1 SITUÁČNÝ PLÁN NEBYTOVÉHO PRIESTORU

