

Zmluva č.1/2025 - ZS

o nájme nebytového priestoru,

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. a o nájme spoločných priestorov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

čl. I

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Obec Malčice**
Sídlo: Malčice 176, 072 06 Malčice
- zastúpený: **Ing. Monika Hamzová, MBA**
Bankové spojenie: Prima Banka a.s. Michalovce
Číslo účtu: SK41 5600 0000 0042 0687 8001
IČO: 00325465
DIČ: 2020739006

2. Nájomca: **Polimedic s.r.o.**, lekár Slyvka Yaroslava, ambulancia praktického lekára
pre deti a dorast

Adresa: SNP 1079/76, 075 01 Trebišov
IČO: 43873871
DIČ: 2022521578
Bankové spojenie: VUB, Magnifika Trebišov
Číslo účtu: SK93 0200 0000 0024 6011 2758
Kontakt: +421944173122

3. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

čl. II

Predmet nájmu nebytových a spoločných priestorov

1. Vlastníkom nehnuteľnosti — budova zdravotníckeho zariadenia Obce Malčice, evidovanej na Okresnom úrade Michalovce, odbor katastrálny, katastrálne územie Malčice, list vlastníctva č. 873, na CKN parcele č. 175/8, súpisné číslo 176, je Obec Malčice, 072 06 Malčice. Prenajímateľ je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a je oprávnený s predmetom nájmu nakladať, vrátane zverenia predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

2. Predmetom nájmu je nebytový priestor v budove Zdravotného strediska.

Celková plocha nebytových priestorov: 56,60 m²

Celková prenajímaná plocha **spoločných** priestorov: 0 m²

čl. III Účel nájmu

1. Prenajatý nebytový priestor sa bude využívať na umiestnenie prevádzkovania praktického lekára pre deti a dorast a na umiestnenie pacientov v súvislosti s poskytovaním zdravotnej starostlivosti.

čl. IV Nájomné , služby a spôsob platenia

- 1 . Nájomné za prenajaté nebytové priestory, obsiahnuté v čl. II tejto zmluvy je stanovené prenajímateľom na základe VZN č. 1/2008 vo výške 8,30 € za 1 m² . Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy.

Ročné nájomné predstavuje sumu : 56,60 m² x 8,30,-€ = 469,80,- €

Mesačné nájomné predstavuje sumu: 39,15,-€

2. Za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov, sa považuje dodávka médií (dodávka vody, tepla, elektrickej energie a plynu), prevádzka, údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, atď.
3. Rozpis zálohových platieb pre nájomcu za dodávku médií sa uskutočňuje podľa kritérií, ktoré zohľadňujú charakter nebytového priestoru.

- mesačná zálohová platba za elektrickú energiu: 15,-€

- mesačná zálohová platba za vodu : 5,85,-€

- mesačná zálohová platba za plyn: 20,-€

Spolu mesačná zálohová platba za energie a média : 40,85,-€

Záloha sa zúčtuje k 30.3. nasledujúceho roka na základe zúčtovacích faktúr prenajímateľovi.

Celková výška mesačného nájomného:

Mesačné nájomné + súčet mesačných zálohových platieb: 80,-€

4. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné a zálohové platby bude nájomca poukazovať na účet obce Malčice vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Pri nedodržaní termínu úhrady nájomného bude prenajímateľ účtovať úrok z omeškania v zmysle čl. IV, bod 6. zmluvy.
5. V prípade, že počas platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov v prenajatých objektoch, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu. Prenajímateľ je počas platnosti zmluvy taktiež oprávnený zvýšiť platby za energie, ak dôjde k zvýšeniu cenových úrovní dodávaných médií. Úprava výšky nájmu a energií sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi, pričom prenajímateľ je povinný toto zvýšenie nákladov na požiadanie preukázať nájomcovi.
6. Ak nájomca neuhradí platby podľa ods. 1 ., 2.,3, tohto článku v stanovených termínoch splatnosti, prenajímateľ má právo vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v zmysle nariadenia

vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Podľa citovaného právneho predpisu je výška úrokov z omeškania dvojnásobok diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania s plnením. Úroky z omeškania sú splatné do piatich dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.

7. V cene nájomného nie je zahrnutý vonkajší telefónny styk, internetové služby, upratovanie a vývoz komunálneho odpadu, ktoré si bude nájomca uhrádzať sám. Vývoz komunálneho odpadu zabezpečuje obec.
8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vypratania prenajatého priestoru.

čl. V **Doba nájmu**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.02.2025.

čl. VI **Ukončenie zmluvy**

1. Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak •
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca viac ako I mesiac mešká s platením úhrad podľa čl. IV tejto zmluvy,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
 - e) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa,
 - f) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.
3. Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak,
 - d) prenajímateľ poruší povinnosť uvedenú v čl. IV, bod 5 o preukázaní odôvodneného rastu ekonomických nákladov v prenajatých priestoroch.
4. Výpovedná lehota je na základe vzájomnej a ničím nespochybniteľnej dohody zmluvných strán pri bode 2. a 3. tohto ustanovenia dva mesiace, s výnimkou bodov 2b), 3b) a 3d), kedy je výpovedná doba jeden mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

čl. VII Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových a spoločných priestoroch — zabezpečiť a dodržiavať všetky požiadavky a povinnosti vyplývajúce zo:
 - zákona 314/2001 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov, - zákona č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti práce v znení neskorších predpisov, - všeobecne záväzných právnych predpisov, - záväzných predpisov miestnej štátnej správy a samosprávy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia, - záväzných predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci.Nájomca je ďalej povinný vykonať na plnenie vyššie uvedených predpisov potrebné opatrenia. Odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na to oprávnenej, pričom prenajímateľovi predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, alebo si túto službu objedná u prenajímateľa.
2. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
3. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (do ôsmich dní) akékoľvek zmeny v ustanovení čl. I tejto zmluvy. Inak idú následky nedoručenia zásielok prenajímateľa na vrub nájomcu a takéto zásielky sa budú považovať za doručené.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. maľovanie, oprava vodovodných batérií (s výnimkou ich výmeny), sifónov, zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Začatie a ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
8. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré zamestnáva. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorých zamestnáva. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
9. Nájomca nie je oprávnený dať vec do podnájmu inej osobe.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
11. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať a vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.

12. Bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec zoznamu spísaný zmluvným energetikom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
13. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný do troch dní po skončení vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnený, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, môže prenajímateľ otvoriť predmet nájmu len na základe súdneho príkazu. Za vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca.
14. Prenajímateľ umožní nájomcovi nahliadať do dokladov, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovanie nájomného a služieb.

čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuviedli v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch. Každá strana obdrží dve vyhotovenia.
3. Zmeny, alebo dodatky tejto zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu zmluvných strán, musia mať písomnú formu, musia byť očíslované, ale účinné budú len po predchádzajúcom súhlase Obce Malčice.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
5. Uzavretie tejto zmluvy bolo schválené poslancami Obecného zastupiteľstva Uznesením č. 324/2025 zo dňa 21.01.2025.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia Centrálnom registri zmlúv vedenom MV SR. .

V Malčiciach, dňa 22.01.2025

Prenajímateľ:

Nájomca: