36/2025

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení

I. Zmluvné strany

Názov:	Obec Nové Sady
Sídlo:	Obecný úrad Nové Sady 177, 951 24 Nové Sady
Zastúpená:	Patrik Matušík, starosta obce
IČO:	00308340
DIČ:	2021102864
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu:	SK65 5600 0000 0009 8939 3001
Tel.:	0910 925 873
Email:	starosta@novesady.sk

(ďalej ako prenajímateľ)

a

Názov:	MUDr. Veronika Kramárová
Sídlo:	[redacted] Nitra
Bankové spojenie:	[redacted]
Číslo účtu (v tvare IBAN)	[redacted] 3 8457
Tel.:	[redacted]
Email:	[redacted].com

(ďalej nájomca)

uzatvárajú zmluvu o nájme nebytových priestorov za týchto podmienok.

II. Úvodné ustanovenia

Táto zmluva sa uzatvára podľa § 9aa ods. 2 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy Zdravotného strediska v Nových Sadoch, súpisné číslo 188, na pozemku parc. číslo 352/21 v katastrálnom území Nové Sady, zapísanej na LV č. 946 Katastrálnym úradom v Nitre.

III. Predmet nájmu

Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nájom priestorov v budove uvedenej v článku II. tejto zmluvy za účelom užívania nebytových priestorov zo strany nájomcu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory pozostávajúce z:

ambulancia	31,02 m²
čakáreň	22,31 m²
chodba	9,92 m²
sociálne zariadenia	4,86 m²

v celkovej podlahovej ploche 68,11 m², ktoré sú v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu. Vyššie uvedené priestory odovzdáva prenajímateľ nájomcovi vrátane základného vybavenia drobným hmotným majetkom (viď. inventarizácia), ktorý je tiež predmetom nájmu.

IV. Účel nájmu

Predmet nájmu špecifikovaný v článku II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený využívať len na dohodnutý účel, ktorým je prevádzkovanie ambulancie všeobecného lekára, zabezpečovanie zdravotníckych služieb, administratívne a skladovacie činnosti súvisiace s prevádzkovaním ambulancie všeobecného lekára. Prenajímateľ súhlasí s vykonávaním vyššie uvedenej činnosti za podmienky, že k prevádzkovaniu tejto činnosti dostane nájomca povolenia príslušných orgánov v súlade s právnymi predpismi SR.

V. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov. Doba nájmu začína plynúť od 1. apríla 2025.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže zaniknúť:
   a) Písomnou dohodou zmluvných strán.
   b) Odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán.
   c) Výpoveďou zmluvy zo strany prenajímateľa z osobitne odôvodnených a závažných dôvodov.
   d) Výpovedná lehota je tri kalendárne mesiace. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Dňom právoplatného skončenia nájomného vzťahu sa všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi stávajú splatnými. Nájomca je povinný ich do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu vysporiadať. Do uplynutia posledného dňa nájmu je nájomca povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vysťahovať a odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, avšak v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu. Ak v termíne skončenia nájmu nájomca predmet nájmu nevysťahuje, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace splnomocňuje nájomca prenajímateľa. Prenajímateľ má v tejto súvislosti nárok na nájomné od nájomcu až do doby vysťahovania predmetu nájmu.
   e) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na užívanie v zmysle tejto zmluvy bez zavinenia nájomcu.

VI. Nájomné

1. Nájomné je stanovené na základe uznesenia obecného zastupiteľstva v Nových Sadoch č. 23/2024 na 1,00 € za m² a rok, pričom v cene nájmu nie sú zahrnuté ostatné služby a náklady súvisiace s prevádzkovaním dohodnutej činnosti – dodávka plynu, vody, elektrickej energie, internetového pripojenia, odvoz odpadu, upratovanie, drobná bežná údržba priestorov a ich udržiavanie v hygienicky spôsobilom stave na predmet činnosti.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude prenajímateľ fakturovať štvrťročne. Nájomné je splatné k 30. dňu prvého mesiaca daného štvrťroka prevodom na účet prenajímateľa uvedeného v článku I. zmluvy. Začiatok fakturácie bude od prvého dňa

mesiaca, nasledujúceho po vydaní príslušných oprávnení RÚVZ v Nitre, NSK a zdravotnými poisťovňami.

3. Prenajímateľ má záložné právo k hnuteľným veciam nájomcu, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ak nájomca neuhradí nájomné, prípadne zálohové platby ani po obdržaní upomienky. Týmto nájomca splnomocňuje prenajímateľa na všetky úkony súvisiace s predajom hnuteľného majetku.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného nasledovne:

za I. štvrťrok	do 30. januára,
za II. štvrťrok	do 30. apríla,
za III. štvrťrok	do 30. júla,
za IV. štvrťrok	do 30. októbra.

2. Nájomca bude platiť zálohové platby za elektrickú energiu na základe vystavených faktúr prenajímateľom štvrťročne vo výške 2/3 zo sumy zálohovej platby za daný štvrťrok, stanovenej dodávateľom elektrickej energie. Nájomca bude platiť zálohové platby za elektrickú energiu nasledovne:

za I. štvrťrok	do 30. januára,
za II. štvrťrok	do 30. apríla,
za III. štvrťrok	do 30. júla,
za IV. štvrťrok	do 30. októbra

a vyúčtovanie za spotrebu elektrickej energie na základe vlastnej spotreby nameranej na podružných elektromeroch.

3. Nájomca bude platiť za spotrebu vody na základe vystavených faktúr prenajímateľom podľa faktúr od dodávateľa vody štvrťročne vo výške 2/3 z celkovej spotreby vody. Nájomca bude platiť platby za spotrebu vody nasledovne:

za mesiace XII., I. a II.	do 30. marca,
za mesiace III., IV. a V.	do 30. júna,
za mesiace VI., VII. a VIII.	do 30. septembra,
za mesiace IX., X. a XI.	do 30. decembra.

4. Nájomca bude platiť zálohové platby za zemný plyn na základe vystavených faktúr prenajímateľom štvrťročne vo výške 2/3 zo sumy zálohovej platby za daný štvrťrok, stanovenej dodávateľom zemného plynu. Nájomca bude platiť zálohové platby za zemný plyn nasledovne:

za I. štvrťrok	do 30. januára,
za II. štvrťrok	do 30. apríla,
za III. štvrťrok	do 30. júla,
za IV. štvrťrok	do 30. októbra

a vyúčtovanie za spotrebu zemného plynu na základe vyúčtovacej faktúry od aktuálneho dodávateľa zemného plynu a to z vypočítanej spotreby zemného plynu podľa počtu m^2 prenajatej plochy v budove, prípadne odpočtom na podružnom meradle.

5. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel definovaný v článku IV. tejto zmluvy. Nájomca nemôže zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady súvisiace s obvyklým udržiavaním a náklady spojené s drobnými opravami predmetu nájmu znáša nájomca.
7. Akékoľvek podstatné zmeny predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v rozsahu uvedenom v tomto písomnom súhlase.
8. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu spôsobom rešpektujúcim právne normy a ustanovenia zákonov súvisiacich napríklad s ochranou životného prostredia, stavebných činností alebo práv dotknutých právnických a fyzických osôb.
9. Nájomca sa zaväzuje v nebytovom priestore zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany, dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, hygieny prevádzky a to počas celého trvania doby nájmu. V prípade, že porušením vyššie uvedených predpisov došlo k vzniku škôd, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu nájomca. V tejto súvislosti sa nájomca zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi kľúče od všetkých priestorov, ktoré sú predmetom nájmu. Prenajímateľ je povinný kľúče uchovávať v zapečatenej obálke a ich použitie bezodkladne oznámiť nájomcovi.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť vývoz nebezpečného odpadu samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
11. Nájomca sa zaväzuje v opodstatnených prípadoch umožniť prenajímateľovi, prípadne ním povereným osobám vstup do prenajatých priestorov.
12. Nájomca nemôže k predmetu nájmu zriadiť záložné právo, ani nijako inak ho zaťažiť.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu skutočnosti, ktoré môžu viesť k vzniku škôd na predmete nájmu v dôsledku nečinnosti (napr. opravy väčšieho rozsahu).
14. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu tretej osobe.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že odpisy majetku, ktorý je predmetom zmluvy uskutočňuje prenajímateľ.
16. Doručovanie akýchkoľvek písomností obidvomi zmluvnými stranami sa rozumie doručovanie poštou, kuriérom alebo osobne. Za deň doručenia sa rozumie deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo v ktorý uplynie márna lehota na doručovanie, alebo v deň, ktorý zamestnanec pošty vyznačí na zásielke „adresát neznámy", „adresát odsťahovaný" a pod. Obidve zmluvné strany môžu doručovať zásielky aj osobne do miesta vykonávania činnosti ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Pre potreby doručovania poštou sa použijú adresy uvedené v čl. I tejto zmluvy. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie ktoroukoľvek zo zmluvných strán, sa táto zaväzuje bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu. Takáto zmena je dôvodom pre podpis dodatku k tejto zmluve.

VIII. Záverečné dojednania

1. Túto zmluvu možno meniť a doplňať len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a jej podpísanie je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle.
3. Táto zmluva bola vyhotovená v piatich rovnopisoch, pričom nájomca obdrží štyri a prenajímateľ jeden rovnopis.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Nových Sadoch dňa 24.3.2025

V Nových Sadoch dňa 24.3.2025

.....

Prenajímateľ
Obec Nové Sady v zastúpení
Patrik Matušík -starosta obce

.....

Nájomca
MUDr. Veronika Kramárová

OBEC NOVÉ SADY