Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzatvorená v súlade so zákonom č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v platnom znení)

I. Zmluvné strany

Názov:	Obec Nové Sady
Sídlo:	Obecný úrad Nové Sady 177, 951 24 Nové Sady
Zastúpená:	Silvia Halvoníková – starostka obce
IČO:	00308340
DIČ:	2021102864
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu:	SK65 5600 0000 0009 8939 3001
Tel.:	037/7894165
Fax:	0377894864
Email:	obecnyurad@novesady.sk

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Názov:	ZOEMEDI, s. r. o.
Sídlo:	[redacted] 3 Čakajovce
Zastúpená:	MUDr. Zoja Lauková
IČO:	36 858 251
DIČ:	
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN:	[redacted]

(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto zmluvu za týchto podmienok

II. Úvodné ustanovenia

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:

Ambulancie	23 m²
Čakárne	18 m²
Infekčnej čakárne	9,8 m²
Chodby	3,8 m²
Sociálneho zariadenia	5,4 m²

v celkovej podlahovej ploche 60 m², ktoré sú v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu. Vyššie uvedené priestory odovzdáva prenajímateľ nájomcovi vrátane základného vybavenia drobným hmotným majetkom (viď. inventarizácia).

IV. Účel nájmu

Predmet nájmu špecifikovaný v článku II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený využívať len na dohodnutý účel, ktorým je prevádzkovanie ambulancie všeobecnej ambulantnej zdravotnej starostlivosti o deti a dorast. Prenajímateľ súhlasí s vyššie uvedenou činnosťou za podmienky, že k prevádzkovaniu tejto činnosti dostane nájomca povolenie príslušných orgánov v súlade s právnymi predpismi SR.

V. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára od 1. mája 2017 na dobu neurčitú.
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 6,64 € za m² a rok, pričom v cene nájmu nie sú zahrnuté ostatné služby a náklady súvisiace s prevádzkovaním dohodnutej činnosti (napr. dodávka plynu, vody, elektrickej energie, 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.
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 a zálohových platieb za poskytovanie služieb súvisiacich s predmetom nájmu.
2. Nájomca bude platiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom zálohové platby za elektrickú energiu a zálohové platby za zemný plyn podľa faktúr od dodávateľov elektrickej energie a zemného plynu nasledovne:
   a) za I. štvrťrok do 30. januára
   b) za II. štvrťrok do 30. apríla
   c) za III. štvrťrok do 30. júla
   d) za IV. štvrťrok do 30. októbra

   a vyúčtovanie za spotrebu elektrickej energie a zemného plynu na základe vystavených faktúr prenajímateľom podľa vyúčtovacích faktúr od dodávateľov elektrickej energie a zemného plynu.
3. Nájomca bude platiť za spotrebu vody na základe vystavených faktúr prenajímateľom podľa faktúr od dodávateľov vody nasledovne:
   a) za mesiace XII., I. a II. do 30. marca
   b) za mesiace III., IV. a V. do 30. júna
   c) za mesiace VI., VII. a VIII. do 30. septembra
   d) za mesiace IX., X. a XI. do 30. decembra.
4. 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.
5. 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.
6. Akékoľvek podstatné zmeny predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v rozsahu uvedenom v tomto písomnom súhlase.
7. 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.
8. 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.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť vývoz nebezpečného odpadu samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
10. Nájomca sa zaväzuje v opodstatnených prípadoch umožniť prenajímateľovi, prípadne ním povereným osobám vstup do prenajatých priestorov.
11. Nájomca nemôže k predmetu nájmu zriadiť záložné právo, ani nijako inak ho zaťažiť.

12. 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).
13. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu tretej osobe.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že odpisy majetku, ktorý je predmetom zmluvy uskutočňuje prenajímateľ.
15. 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 dopĺňať len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle.
3. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom nájomca obdrží dva a prenajímateľ taktiež dva rovnopisy.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Dohoda o spôsobe úhrady nákladov za spotrebu elektrickej energie, zemného plynu a vody.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť od 1. mája 2017. Podmienkou jej účinnosti je zverejnenie na webovom sídle prenajímateľa.
6. Dňom účinnosti tejto zmluvy sa ruší Zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená dňa 14. apríla 2008.

V Nových Sadoch dňa 28.4.2017

[redacted]

Prenajímateľ
Obec Nové Sady v zastúpení
Silvia Halvoníková – starostka

V Nových Sadoch dňa 28.4.2017

[redacted]

nájomca
ZOEMEDI, s. r. o.
MUDr. Zoja Lauková

DOHODA O SPÔSOBE ÚHRADY NÁKLADOV ZA SPOTREBU ZEMNÉHO PLYNU, ELEKTRICKEJ ENERGIE A VODY

Predmetom tejto dohody je pomer rozdelenia fakturácie nákladov za spotrebu zemného plynu, elektrickej energie a vody medzi nájomcov budovy Zdravotného strediska súp. č. 188, na pozemku parc. č. 352/21, v kat. území Nové Sady. Zmena nájomníka nie je dôvodom na prehodnotenie pomeru fakturácie nákladov.

POMER FAKTURÁCIE ENERGIÍ:

<table>
<tr><td></td><td>BYT</td><td>AMBULANCIA VŠEOBECNÉHO LEKÁRA PRE DOSPELÝCH</td><td>AMBULANCIA PRE DETI A DORAST</td></tr>
<tr><td>Plyn</td><td>70 %</td><td>15 %</td><td>15 %</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voda</td><td rowspan="2">30 %</td><td colspan="2">Zvyšných 70 % sa rozdelí v pomere</td></tr>
<tr><td>65 %</td><td>35 %</td></tr>
<tr><td>Elektrická energia
Dva elektromery</td><td>Úhrada podľa nameranej spotreby</td><td>67 %</td><td>33 %</td></tr>
</table>

V Nových Sadoch dňa 28. 4. 2017 V Nových Sadoch dňa 28.4.2017 V Nových Sadoch dňa 28. 4. 2017

OBEC NOVÉ SADY

[redacted]

Obec Nové Sady zastúpená
Silvia Halvoníková - starostka

ZOEMEDI, s. r. o. zastúpená
MUDr. Zoja Lauková

MG medical, s. r. o., zastúpená
MUDr. Miloš Gašparovič