

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
zmien a doplnkov

I. článok Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Malinovo

so sídlom: Ľ. Svobodu 17, 900 45 Malinovo

IČO: 00304921

Bankové spojenie: Prima banka, a.s.

IBAN: SK 67 5600 0000 0019 1007 7001

Zastúpená: Eugen Janík, starosta obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

PRADOS s.r.o.

so sídlom: Bratislavská 6, 900 46 Most pri Bratislave

IČO: 35 914 084

DIČ: 2021936829

Zapísaná v Obch. registri Okres. súdu Bratislava I, oddiel: Sro, č. vložky: 34279/B,

Zastúpená: MUDr. Zuzana Krivošíková, konateľ.

(ďalej len ako „nájomca“)

(ďalej prenajímateľ a nájomca spoločne aj „zmluvné strany“)

sa dohodli na tejto

Zmluve o nájme nebytových priestorov

II. článok Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory, nachádzajúce sa v objekte stavby „Kultúrne stredisko“ na ul. Ľ. Svobodu č. 11 v Malinove, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom v Senci, Katastrálny odbor, na LV č. 685, obec Malinovo, katastrálne územie Malinovo, stavba súp. číslo: 170, postavená na pozemku parc. reg „C“ č.: 176/3, ktorej je prenajímateľ výlučným vlastníkom. Nebytové priestory

sú označené na pôdoryse, ktorý je k nahliadnutiu na obecnom úrade a pozostávajú z nasledovných miestností:

- Všeobecný lekár (o výmere 19,0 m²),
- Sestrička (o výmere 15,3 m²),
- Čakáreň (o výmere 15,7 m²),
- Denná miestnosť (o výmere 5,9 m²),
- Toaleta personál (o výmere 1,6 m²),
- Toaleta pacienti – predsieň (o výmere 4,1 m²),
- Toaleta pacienti (o výmere 2,7 m²),
- Toaleta pacienti + invalid (o výmere 5,1 m²),
- Upratovačka (o výmere 1,0 m²),
- Čakáreň (o výmere 8,1 m²),
- Lekár (o výmere 15,5 m²).

Celková výmera: 94 m²;

(ďalej aj „**nebytové priestory**“ alebo „**predmet nájmu**“).

2. Nebytové priestory prenajímateľ prenechá do užívania za účelom ich využitia nájomcom ako ambulancie pre poskytovanie zdravotnej starostlivosti pre dospelých v odbore všeobecné lekárstvo; prípadné osobitné povolenia k umiestneniu prevádzky v súlade s príslušnými právnymi predpismi si zabezpečuje nájomca.
3. Nájomca nie je oprávnený prenajať nebytové priestory, alebo ich časť tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

III. článok **Trvanie zmluvy**

1. Zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**, so začiatkom nájmu **odo dňa 1. mája 2019**.

IV. článok **Výška a splatnosť úhrady za nájom (nájomné)**

1. Nájomné za nájom nebytových priestorov uvedených v článku II. bod 1 tejto zmluvy je dohodnuté vo výške **1410,- EUR** (slovom: tisíc štyristodesať eur) ročne. Pre informatívne účely sa uvádza, že jednotková cena nájomného predstavuje sumu 15,- EUR/m²/rok.

2. Nájomné je splatné vopred, vždy do 31. januára kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza, a to na základe faktúry prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný vystaviť a odoslať nájomcovi faktúru na nájomné za nasledujúce obdobie nájmu (kalendárny rok) najneskôr do 31.12. kalendárneho roka, ktorý predchádza kalendárnemu roku, za ktorý sa platí nájomné. Splatnosť nájomného nastáva bez ohľadu na moment doručenia faktúry; povinnosť prenajímateľa vyhotoviť nájomcovi faktúru – daňový doklad – nie je týmto dotknutá.
3. Nájomné za nájom nebytových priestorov odo dňa začiatku nájmu do 31.12.2019 v alikvotnej výške 940,- EUR je splatné do 30 dní od doručenia faktúry prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru podľa tohto bodu zmluvy ihneď po podpísaní tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne aktualizovať výšku nájomného výškou inflačného koeficientu za predchádzajúci kalendárny rok zverejneného Eurostatom, počnúc od 1.1.2020. Indexom pre výpočet navýšenia bude HICP – všetky položky (Annual average rate of change in Harmonized Indices of Consumer Prices (HICP)) pre Slovenskú republiku za predchádzajúci rok. Nájomca súhlasí s takýmto navýšením nájomného. Navýšenie nájomného ako je uvedené v tomto odseku sa vyfakturuje spätne, od 1. januára roku zverejnenia príslušného inflačného koeficientu Eurostatom, t.j. po prvýkrát od 1.1.2020.

V. článok

Služby a iné plnenia spojené s nájomom a ich úhrada

1. Prenajímateľ poskytne nájomcovi za úhradu plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v článku II. ods. 1 tejto zmluvy v rozsahu dodávky elektrickej energie, tepla a vody (vrátane stočného).
2. Určenie výšky úhrad nájomcu za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov ako aj určenie spôsobu vyúčtovania za spotrebované plnenia bude medzi zmluvnými stranami bližšie špecifikované v priebehu trvania nájomného vzťahu dodatkom k tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi v plnej miere uhradiť všetky náklady za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré mu budú poskytnuté odo dňa začiatku trvania nájmu podľa tejto zmluvy.

VI. článok

Spôsob úhrady nájomného a služieb a následky porušenia povinností

1. Peňažné plnenia v zmysle tejto zmluvy je nájomca povinný poukazovať v EUR na účet prenajímateľa uvedený na prvej strane tejto zmluvy, alebo na iný účet, uvedený v príslušnej faktúre.
2. Za každý deň omeškania s úhradou niektorého z peňažných plnení nájomcu v zmysle tejto zmluvy môže prenajímateľ požadovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy. Zároveň bude prenajímateľ oprávnený v prípade oneskorenia úhrady nájomného a/alebo úhrad za služby a plnenia spojené s nájomom, presahujúce obdobie jedného mesiaca odo dňa

splatnosti, pristúpiť k vypnutiu elektrickej energie a k odstaveniu vykurovania v predmete nájmu.

3. Omeškanie s úhradou niektorého z peňažných plnení uvedených v čl. IV a/alebo V tejto zmluvy, presahujúce obdobie jedného mesiaca odo dňa splatnosti, je podstatným porušením zmluvnej povinnosti oprávňujúcim prenajímateľa odstúpiť od zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje posledným dňom mesiaca, v ktorom bolo odstúpenie od zmluvy z tohto dôvodu doručené nájomcovi.

VII. článok

Iné dojednania

1. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb a plnení, ktoré sú s predmetom nájmu spojené, pričom drobné opravy a bežnú údržbu sa zaväzuje hradiť a zabezpečovať nájomca. Drobnými opravami sú opravy nebytových priestorov, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia. Bežnou údržbou sú práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, ako napríklad maľovanie, opravy nábytku. Pre odstránenie pochybností platí, že drobnou opravou a/alebo bežnou údržbou sa považuje výkon, ktorého náklad nepresiahne 100,- Eur na jednu opravu / údržbu. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv alebo zásahov údržby, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy / zásahy údržby. Opravy a údržbu, ktoré nemajú charakter drobných opráv a/alebo bežnej údržby, sa zaväzuje vykonávať a hradiť prenajímateľ.
2. Nájomca preberie predmet nájmu v stave v akom sa nachádza, ktorý stav mu je dobre známy a plne zodpovedá za škody v prenajatých priestoroch spôsobené počas ich užívania alebo za škody spôsobené na susedných objektoch zavineným konaním, alebo z nedbanlivosti; nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za konanie osôb, odvodzujúcich právo zotrvať v predmete nájmu od nájomcu na základe tejto zmluvy. Odovzdanie a prevzatie bude potvrdené v písomnom protokole, v ktorom budú uvedené najmä stavy príslušných meračov energií.
3. Nájomca sa zaväzuje realizovať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú právne predpisy a výlučne na vlastné náklady. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za plnenie stavebných predpisov pri vykonávaní úprav a zaväzuje sa odškodniť prenajímateľa za akékoľvek sankcie za porušenie predmetných predpisov.
4. Nájomca sa zároveň zaväzuje oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy, ktoré vznikli v ním prenajatých priestoroch a ktoré nemajú charakter bežných opráv a údržby v zmysle ods. 1 tohto článku zmluvy a umožniť vykonanie týchto opráv prenajímateľom. V prípade, ak nájomca zavinené neoznámi poruchu podľa predchádzajúcej vety včas, najneskôr však do 5 pracovných dní od jej vzniku, zodpovedá za škodu vzniknutú v dôsledku porušenia tejto povinnosti.
5. V zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov je nájomca v nebytových priestoroch povinný zabezpečovať všetky opatrenia na

predchádzanie požiarom, plniť z nich vyplývajúce príkazy a pokyny, vykonávať pravidelnú kontrolu stavu technických a technologických zariadení, ktoré sa nachádzajú priamo v nebytových priestoroch podľa tejto zmluvy, ku ktorým má uzavretý nájomný vzťah a zároveň zabezpečiť kontrolu plnenia týchto opatrení podľa ustanovení zákona č. 314 / 2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.

6. Prenajímateľ v spoločných priestoroch zabezpečí vybavenie protipožiarneho zariadením (nástenne hydranty, ručné hasiace prístroje a pod.) podľa príslušných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom, resp. iných príslušných právnych predpisov, ktoré sa na užívanie nebytových priestorov, resp. budovy vzťahujú.
7. Prenajímateľ zodpovedá za škodu na hnutel'ných veciach nájomcu, ktoré sa nachádzajú v nebytových priestoroch výlučne v prípade, ak škoda vznikla v príčinnej súvislosti so zavineným porušením povinností prenajímateľa ustanovených touto zmluvou alebo zákonom.
8. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - a) dbať na ochranu prenajatých i spoločných priestorov pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením a dodržiavať bezpečnostné a požiarne predpisy;
 - b) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania potrebných opráv a údržby v súlade s touto zmluvou a príslušnými právnymi predpismi, za účelom prístupu k vedeniam v prípade porúch a havárie, prípadne vypnutia elektrickej energie, vykurovania z dôvodu uvedenom v ods. 2. článku VI. tejto zmluvy, za účelom kontroly stavu nebytových priestorov a plnení povinností z tejto zmluvy zo strany nájomcu, v takomto prípade maximálne raz za 3 mesiace a zároveň v každom vyššie uvedenom prípade len za prítomnosti nájomcu, resp. ním povereného zástupcu, pričom vstupmi prenajímateľa do nebytových priestorov nemôže byť nájomca zbytočne obťažovaný,
 - c) v prípade, ak nebytovým priestorom hrozí bezprostredne vznik škody, alebo ak škoda už vznikla a je potrebné okamžite zasiahnuť na odvrátenie ďalšej hroziacej škody, alebo jej zamedziť, je prenajímateľ oprávnený k vstupe do nebytových priestorov bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. O svojom vstupe a jeho dôvodoch bude prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne informovať. V prípade vzniku škody spôsobenej nájomcom v dôsledku takéhoto vstupu prenajímateľom do nebytových priestorov, prenajímateľ za škody zodpovedá v plnom rozsahu,
 - d) primerane sa podieľať na udržiavaní poriadku a čistoty vo vstupných priestoroch budovy, na schodisku v budove a odstrániť prípadné škody spôsobené nájomcom, prípadne tretími osobami (pacientmi), ktorým nájomca umožnil prístup do budovy.

VIII. článok

Skončenie nájmu

1. Pri ukončení nájomného vzťahu bude nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá prenajímateľom odsúhlaseným stavebným úpravám, vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Nájomca bude oprávnený a povinný vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou budovy, resp. nebytových priestorov, boli zabezpečené na jeho náklady a je možné ich oddeliť bez poškodenia nebytových priestorov; ostatné zariadenia a veci, zabezpečené na náklady nájomcu, si bude oprávnený ponechať prenajímateľ za kúpnu cenu 1,- Euro; za kúpnu zmluvu sa bude v takom prípade

považovať toto ustanovenie, bez potreby spísania osobitného dokumentu. K vráteniu nebytových priestorov musí dôjsť najneskôr v deň skončenia nájmu.

2. Nájom podľa tejto zmluvy zanikne:
 - a) na základe vzájomnej dohody nájomcu a prenajímateľa;
 - b) na základe výpovede prenajímateľa alebo nájomcu v zmysle tejto zmluvy;
 - c) na základe odstúpenia prenajímateľa alebo nájomcu od zmluvy v súlade s touto zmluvou alebo právnymi predpismi.
3. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení túto zmluvu vypovedať, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota pre obe zmluvné strany je v trvaní troch mesiacov; výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípade, ak nájomca po ukončení trvania tejto zmluvy neuvoľní v dohodnutej dobe prenajaté priestory, môže byť prenajímateľom vyst'ahovaný na náklady nájomcu.

IX. článok

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Malinovo v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka. Táto zmluva môže byť zmenená, resp. doplnená iba písomnou formou. Akékoľvek ústne dohovory, zmeny, alebo doplnky sú neplatné.
2. Nájom nebytových priestorov schválilo obecné zastupiteľstvo Obce Malinovo uznesením č. 15/3/2019 zo dňa 12.02.2019 .
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, týkajúceho sa zmluvného typu tejto zmluvy, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, upravujúcimi nájomnú zmluvu. Právny vzťah zmluvných strán (najmä zodpovednosť za škodu, úrok z omeškania, premlčanie, a pod.) sa riadi ustanoveniami Obchodného zákonníka.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vzniku akýchkoľvek sporov, nezrovnalostí alebo rozdielov v názoroch, ktoré medzi nimi môžu vzniknúť v súvislosti s touto zmluvou, vrátane jej porušenia, ukončenia alebo neplatnosti, sa budú snažiť riešiť, s vynaložením všetkého úsilia, zmierlivou cestou a v dobrej viere a s dobrým úmyslom.
6. Ak nejaké ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo nevymožiteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na platnosť a/alebo vymožiteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením. Ak v uvedenej lehote nedôjde k dohode, ktorákoľvek zo zmluvných strán môže požiadať o doplnenie takejto zmluvnej úpravy príslušný súd (§ 291 Obchodného zákonníka).

7. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s textom tejto zmluvy a že táto je prejavom ich pravej a slobodnej vôle a na dôkaz toho ju podpisujú.

V Malinove , dňa 2019

Prenajímateľ:
Obec Malinovo

Nájomca:
PRADOS s.r.o.

Eugen Janík
starosta obce

MUDr. Zuzana Krivošíková
konateľ