



152/11514/2022

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 3 ods. 3 zákona 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Mesto Svätý Jur,
zastúpené: primátorom mesta Ing. Šimonom Gaburom
Sídlo: Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur
IČO: 00 304 832
DIČ: 2020662138
bank. spoj.: VÚB, a. s. Pezinok
číslo účtu: SK 34 0200 0000 0000 0062 4112
e-mail: msu@svatyjur.sk

/ďalej prenajímateľ/

a

Nájomca: MEDEORE, s.r.o.
so sídlom: Hergottova 2, 900 21 Svätý Jur
zastúpená: MUDr. Jana Muchová, konateľka
bank.spoj.: SLSP a.s. Pezinok
číslo účtu: SK21 0900 0000 0000 1922 7547
IČO : 35 930 535

/ďalej nájomca/

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory objektu Zdravotného strediska vo Svätom Jure na Hergottovej ul. č. 2/848, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a zapísané na liste vlastníctva číslo LV 111, parc. č. 434/5, vo výmere 86,94 m², z toho:

| | | |
|---|---------------|--------------------------------|
| miestnosť určená ako ambulancia 1 + kabínky | vo výmere | 19,10 m ² |
| miestnosť určená ako ambulancia 2 + kabínky | vo výmere | 19,18 m ² |
| laboratórium | vo výmere | 8,64 m ² |
| čakáreň | v podiele 2/2 | vo výmere 17,56 m ² |
| sociálna miestnosť | v podiele 2/5 | vo výmere 3,00 m ² |
| manipulačný priestor | v podiele 2/5 | vo výmere 6,82 m ² |
| vstupná chodba | v podiele 2/6 | vo výmere 12,64 m ² |

- 1.2. Výlučným vlastníkom predmetu nájmu je prenajímateľ.
- 1.3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v objekte Zdravotného strediska vo Svätom Jure na Hergottovej ul.č.2/848, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a zapísané na liste vlastníctva číslo LV 111, parc.č. 434/5, vo výmere 86,94 m² (ďalej len ako „Predmet nájmu“).
- 1.4. Nájomca preberá Predmet nájmu do užívania. Je oprávnený užívať ho výhradne pre svoju potrebu za účelom prevádzkovania všeobecnej ambulancie pre dospelých a internej ambulancie.

Nájomca vykonáva lekársku prax v zmysle Licencie na výkon:

- samostatnej zdravotníckej praxe v povolani lekárov v odbore všeobecné lekárske a vnútorné lekárske
- zdravotníckeho povolania v povolani lekárov v odbore všeobecné lekárske a vnútorné lekárske,
- odborného zástupcu v povolani lekárov v odbore všeobecné lekárske a vnútorné lekárske,

vydané Slovenskou lekárskou komorou, Dobšinského 12, 811 05 Bratislava, číslo: L1A/BA/0599/05 z 21.06.2005, L1B/BA/0599/05 z 21.06.2005 a L1C/BA/0599/05 z 21.06.2005 a v zmysle Výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I., vložka č. 35649/B zo dňa 15.04.2005.

Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je pre tento účel vhodný.

II.

Doba a cena nájmu

2.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú od 01.07.2022 do 31.05.2027.**

2.2. **Nájomné je dohodnuté vo výške 33,20 €/m²/rok, t. j.:**

33,20 € x 86,94 m² = 2.886,41,- €/rok

(slovom: dvetisícosemstoosemdesiatšesť eur štyridsaťjeden centov),

Ročné nájomné: 2.886,41,- €/rok

Štvrťročné nájomné: 721,60 €/štvrťrok

2.3. **Nájomné je splatné štvrťročne, vždy 1. deň prvého mesiaca daného štvrťroka, t. j.**

2. januára, 1. apríla, 1. júla a 1. októbra príslušného roka **vo výške 721,60 €.** Nájomné je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

2.4. Nájomné sa považuje za včas zaplatené, ak je v deň splatnosti pripísané na účet prenajímateľa, alebo v prípade mimoriadnej udalosti, zaplatené do pokladne Mestského úradu vo Svätom Jure.

2.5. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, je povinný platiť za každý omeškaný deň zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z ceny ročného nájmu.

2.6. Nájomca je povinný uhrádzať tieto zálohové platby spojené s užívaním nebytových priestorov :

- za **dodávku plynu** bude nájomca platiť úhradu:

ročne : 917,- €

štvrťročne : 229,25 €

- za **odber vody a stočné** bude nájomca platiť úhradu :

ročne 49,- €

štvrťročne 12,25 €

-za **odber elektrickej energie** bude nájomca platiť úhradu :

ročne 584,-€

štvrťročne 146,-€

celková úhrada štvrťročne :

nájomné : 721,60 €

služby : 387,50 €

Variabilný symbol pri platbách uvádzajte: 2363

2.7. Vyúčtovanie zálohových platieb, uvedených v bode 2.6. bude vykonané po predložení faktúr dodávateľmi energií prenajímateľovi nasledovne :

- za **dodávku plynu** bude rozúčtovanie skutočného nákladu vykonané podľa podlahovej plochy prenajatých nebytových priestorov pomerom plochy prenajatého nebytového priestoru vrátane dennej miestnosti k celkovej ploche všetkých priestorov, ktorý v tomto prípade predstavuje $95,60 \text{ m}^2/409,90 \text{ m}^2$, t.j. **23,32 % z celkového skutočného nákladu za rok**

-za **odber vody a stočné** bude rozúčtovanie skutočného nákladu vykonané podľa smerných čísel spotreby vody – Príloha č.1 vyhlášky č. 397/2003 Z.z. v platnom znení upravených alikvotne v závislosti na skutočnej spotrebe v objekte pomerom spotreby vody v nebytovom priestore vrátane dennej miestnosti k súčtu spotrieb vo všetkých priestoroch, ktorý v tomto prípade predstavuje $46 \text{ m}^3/199 \text{ m}^3$, t.j. **23,12 % z celkového skutočného nákladu za rok.**

-za **odber elektrickej energie** bude rozúčtovanie skutočného nákladu vykonané podľa spotreby elektrickej energie na podružnom merači zvýšenej o nemeranú spotrebu v dennej miestnosti, ktorá v tomto prípade predstavuje $2.244,50 \text{ kWh} /4.014 \text{ kWh}$, t.j. **56% z celkového skutočného nákladu.**

Spotreba elektrickej energie pre spoločné priestory a to pivnicu a chodbu, bude rozpočítaná rovnakým dielom na všetky nebytové priestory a byty, v tomto prípade 2, v zúčtovacom období.

Zmluvné strany sa dohodli, že rozúčtovanie nákladov za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov spôsobom uvedeným v tomto dodatku bude uplatnené počnúc dňom 1.7.2022 a zahŕňa aj spôsob rozúčtovania služieb, spojených s užívaním dennej miestnosti prenajatej v zmysle uzatvorenej zmluvy o nájme nebytových priestorov.

2.8. Poskytovanie ďalších služieb (upratovanie, telefónne poplatky a pod.) nie je predmetom tejto zmluvy a nájomca si ich zabezpečí sám na vlastné náklady.

III.

Povinnosti zmluvných strán

3.1. Povinnosti nájomcu

3.1.1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.

3.1.2. Nájomca berie plnú zodpovednosť za BOZ a PO v prenajatom objekte, za svojich pracovníkov i za tretie osoby, ktoré sa zdržiavajú v objekte.

Nájomca berie plnú zodpovednosť za BOZ a PO v prenajatom objekte počas stavebných prác realizovaných na predmete nájmu.

- 3.1.3. Nájomca zodpovedá za BOZ a PO strojov a zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve alebo užívaní a ktoré v objekte inštaloval.
 - 3.1.4. Nájomca je povinný v deň ukončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi vyčistený, vymaľovaný na bielo a prenajímateľom odsúhlasené zmeny a úpravy. V opačnom prípade nesie plnú zodpovednosť za stav takto neodovzdaného objektu a škody tým vzniknuté. O odovzdaní predmetu nájmu nájomcom a jeho prevzatí prenajímateľom sú zmluvné strany povinné spísať a podpísať protokol.
 - 3.1.5. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady čistotu predmetu nájmu, čistenie a schodnosť priestorov v bezprostrednom okolí prevádzky.
 - 3.1.6. Nájomca je povinný na vlastné náklady, do výšky 100,- eur ročne, vykonávať drobné opravy predmetu nájmu a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu. Drobnými opravami a nákladmi na bežnú údržbu predmetu nájmu zmluvné strany rozumejú tie, ktoré sú definované v §5 a §6 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.
 - 3.1.7. Nájomca je povinný znášať všetky náklady na prípadné stavebné úpravy na predmete nájmu z vlastných prostriedkov.
 - 3.1.8. Vykonanie stavebných úprav a opráv a vnesenie investícií do predmetu nájmu je oprávnený účtovne odpisovať nájomca. Tieto náklady nájomcu nemajú vplyv na výšku nájomného a investície nebudú voči nájomnému započítané, ani nájomcovi refundované, pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva opak.
 - 3.1.9. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to aj v prípade, že tieto úpravy by boli v súlade s dohodnutým účelom užívania predmetu nájmu.
 - 3.1.10. Nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti životného prostredia a nakladania s odpadmi. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Mesta Svätý Jur zaberat' priestranstvo, ktoré nie je predmetom nájmu.
 - 3.1.11. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady príslušné revízne správy elektriny a ostatných vyhradených technických zariadení a tieto predložiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa ich vyžiadania prenajímateľom.
 - 3.1.12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly, ktorú je prenajímateľ oprávnený realizovať výhradne v prítomnosti nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby.
- 3.2. Povinnosti a oprávnenia prenajímateľa:**
- 3.2.1. a) sledovať dodržiavanie účelu nájmu,
b) v prípade porušovania zmluvy nájomcom, písomne upozorniť na túto skutočnosť nájomcu a uplatniť voči nemu sankcie,

- c) spolupracovať s nájomcom a poskytnúť mu súčinnosť pri jeho požiadavke na úpravu objektu,
- d) po ukončení nájmu predmet nájmu prevziať.

IV.

Stavebné úpravy, opravy a investície

- 4.1 Všetky investície, ktoré nájomca vnesie počas nájmu do predmetu nájmu, nebudú nájomcovi uhradené prenajímateľom ani po ukončení nájmu, t. j. zhodnotenie majetku prenajímateľa nájomcom je bez nároku na vrátenie finančných prostriedkov.
- 4.2 V prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu prenajímateľom alebo nájomcom z dôvodov podľa bodu 5.2. písm. b) alebo písm. c) tejto zmluvy, nájomca je oprávnený požadovať od prenajímateľa zaplataenie zostatkovej ceny vložených investícií, pričom zostatková cena sa vypočíta v zmysle zákona o daniach z príjmov a len z výšky investícií, ktoré boli vopred odsúhlasené prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný toto právo nájomcu uspokojiť do 6 mesiacov odo dňa skončenia nájmu.
- 4.3 Dohoda o práve nájomcu požadovať od prenajímateľa zaplataenie zostatkovej ceny vložených investícií tejto zmluvy sa nevzťahuje na prípad, ak bude nájomná zmluva ukončená z dôvodov, že nájomca porušil podmienky nájmovej zmluvy, ktoré prenajímateľa oprávňujú skončiť nájom s nájomcom.

V.

Skončenie nájmu

- 5.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu.
- 5.2. 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 dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z postavenia prenajímateľa.
- 5.4. Výpovedná doba je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Výpoveď musí byť písomná a musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod. Počas plynutia výpovednej doby, je nájomca povinný riadne platiť nájomné a dodržiavať ustanovenia nájmovej zmluvy.

5.5. Nájom môže byť ukončený i písomnou dohodou zmluvných strán.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa zmluvné strany dohodli sa uzatvárajú v písomnej forme a musia byť očíslované.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo môže poslať prenajímateľ nájomcovi alebo opačne budú doručované osobným prevzatím alebo poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy, prípadne na adresu neskôr písomne druhej strane oznámenú. V prípade, že druhá zmluvná strana takúto listovú zásielku odmietne prevziať alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti odosielateľovi ako nedoručenú v úložnej lehote z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa táto zásielka za doručenú v deň jej vrátenia odosielateľovi. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že o odosielaní akejkoľvek zásielky sa budú vzájomne informovať aj mailom na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresy druhej zmluvnej strane neskôr písomne oznámené.
- 6.3. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, je výrazom ich skutočnej slobodnej, vážnej a určitej vôle, obsahu riadne porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju potvrdili svojim podpisom.
- 6.4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom dva prevzal prenajímateľ a dva nájomca.
- 6.5. Zmluva nadobudne platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 6.6. Podpísaním tejto zmluvy prestáva platiť Zmluva o prenájme nebytových priestorov zo dňa 30.09.2005.

Vo Svätom Jure, dňa 17.2022



Za prenajímateľa:



Mesto Svätý Jur v zast.
Ing. Šimon Gabura
primátor

Za nájomcu:



MEDEORE, s.r.o. v zast.
MUDr. Jana Muchová
konateľka