

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č.01/2022/ZS
uzatvorená podľa ustanovenia § 6 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov o nájme a podnájme nebytových
priestorov

Prenajímateľ:

Obchodné meno: OBEC DOBRÁ NIVA
Sídlo: Námestie SNP 47/9, 962 61 DOBRÁ NIVA
Štatutárny orgán: Ing. Milan Jakubík – starosta obce
IČO: 00319830
DIČ: 2021339298
Bankové spojenie: VÚB, a. s. Bratislava
IBAN: SK 43 0200 0000 0000 0382 9412

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: H.A.M. Academy, s.r.o.
Sídlo: 9. mája 2137/3, 977 03 Brezno
Štatutárny orgán: MUDr. Hatem Ahmed Mohd Abu Murad
IČO: 50146009
DIČ: 2120201292
Prevádzka: Slávikova 17/25, 962 61 Dobrá Niva

(ďalej ako „nájomca“)

uzatvorili túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Zdravotného strediska, ktorá sa nachádza v okrese Zvolen, katastrálne územie Dobrá Niva na parcele registra „C“ parc.č. 100/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 474 m², vedená Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor na LV č. 928, Slávikova ulica s prideleným súpisným číslom 17.
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu :
Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor so samostatným vchodom z hlavného vchodu cez chodbu, pozostávajúci z miestností č.1 (časť), 2 (časť), 3 (časť), 10, 11, 12, 13, 14 a 15 (časť) – číslovanie podľa existujúceho spracovaného pôdorysu nachádzajúcich sa na prízemí nehnuteľnosti.
Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je **74,30 m²** a z toho je:
- a) Miestnosť č.1, 2, 3 (časť čakárne, WC muži, WC ženy).....28,00 m²
 - b) Miestnosť č.10 (šatňa muži).....1,20 m²
 - c) Miestnosť č.11 (šatňa ženy).....1,30 m²
 - d) Miestnosť č.12 (všeobecný lekár).....17,30 m²
 - e) Miestnosť č.13 (všeobecný lekár).....19,90 m²
 - f) Miestnosť č.14 (všeobecný lekár).....4,60 m²
 - g) Miestnosť č.15(časť všeobecného lekára).....2,00 m²
- 1.3. Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom podnikateľskej činnosti – poskytovateľ zdravotníckej starostlivosti pre dospelých.

- 1.4. Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi na účely, na ktoré sú stavebne určené v súlade s § 85 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov, na účely vykonávania podnikateľskej činnosti.

Čl. II.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO

A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 2.1. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **1.200,00 € (slovom: jedentisícdvesto eur)**.
- 2.2. Výška ročného nájomného za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **2.844,00 € (slovom: dvetisícosemstoštyridsaťštyri eur)**.
- 2.3. V stanovenej čiastke za služby nie sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú nájomcovi za ďalšie služby, spojené s užívaním týchto nebytových priestorov (elektrika, revízie elektrických zariadení, odvoz smetí, PO a BOZP), ktoré bude znášať nájomca z vlastných nákladov.

Čl. III.

SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

- 3.1. Stanovená výška ročného nájomného vymedzená v bode 2.1. tejto zmluvy v sume: 743,00 € (slovom: sedemstoštyridsaťtri eur), je splatná vopred v mesačných splátkach v sume 100,00 € (slovom: jedensto eur). Uvedené splátky sú splatné na základe tejto Zmluvy, s lehotou splatnosti vždy do 12-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa uvedení v záhlaví Zmluvy.
- 3.2. Stanovená výška ročného nájomného za služby vymedzená v bode 2.2. tejto zmluvy v sume: 2.844,00 € (slovom: dvetisícosemstoštyridsaťštyri eur), je splatná vopred v mesačných splátkach v sume 237,00 € (slovom: dvestotridsaťsedem eur). Uvedené splátky sú splatné na základe tejto Zmluvy, s lehotou splatnosti vždy do 12-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa uvedení v záhlaví Zmluvy.
- 3.3. Prenajímateľ je oprávnený každoročne upraviť výšku nájomného na základe ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR.
- 3.4. V prípade, že prenajímateľ využije túto možnosť uvedenú v bode 3.3. tejto Zmluvy úpravy výšky nájomného, bude táto úprava zrealizovaná o plnú výšku inflácie podľa uvedeného indexu vyhlásenom Štatistickým úradom SR, a to spätne k 01.01. príslušného roku, v ktorom bol index vyhlásený, a to na základe písomného dodatku k Zmluve.

Čl. IV.

DOBA NÁJMU

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu **neurčitú** s účinnosťou od **01.01.2023**.

- 4.2. Pred uplynutím doby nájmu môže prenajímateľ ukončiť nájom odstúpením od Zmluvy podľa bodu 4.4. tejto Zmluvy s prihliadnutím na osobitné dôvody. Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah aj dohodou, ktorá musí byť urobená písomne. Ďalej zmluvné strany môžu vypovedať túto Zmluvu len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 4.3. Výpovedná doba sú 3 (tri) mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4. Osobitným dôvodom na odstúpenie od Zmluvy je tá skutočnosť, že nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatil o viac ako jeden mesiac nájomné. Prenajímateľ v tomto prípade môže odstúpiť od Zmluvy písomne, pričom odstúpenie od Zmluvy je účinné okamihom jeho doručenie nájomcovi.
- 4.5. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti – neodovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi - uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € (slovom: jedensto eur) za každý deň až do písomného odovzdania nebytových priestorov.
- 4.6. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA A NÁJOMCU

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti tejto zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené o čom bude spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spolu s inventúrnym súpisom majetku. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať na predmete nájmu opravy a úpravy aj počas doby nájmu, ich výkon však nesmie rušiť nájomcu v užívaní. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto Zmluvy. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnená kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto Zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby, a to za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je však povinný neodoprieť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za poškodenie majetku nájomcu v predmete nájmu.
- 5.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto Zmluve.
- 5.3. Nájomca je povinný uhrádzať zo svojho účtu bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.

- 5.4. Prenechať nebytové priestory do nájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.
- 5.6. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenajímateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky predpisy v oblasti BOZP a PO, viesť požiarnu dokumentáciu, požiarneho evakuačného plánu a požiarneho poplachového predpisu a všetko zabezpečovať na vlastné náklady.
- 5.8. Prenajaté priestory pred požiarom si zabezpečuje nájomca sám v súlade s vyhláškou č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii. Pokiaľ nájomca v prenajatých priestoroch vykonáva činnosť, ktorá je v zmysle vyhlášky č. 121/2002 Z.z. kvalifikovaná ako činnosť so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, je o tom povinný informovať prenajímateľa a v spolupráci s odborne spôsobilou osobou (technik PO) vypracovať pre túto činnosť „Požiarneho poriadku pracoviska“ a určiť členov protipožiarnej hliadky pracoviska.
- 5.9. V prípade, že nájomca je zamestnávateľom alebo na základe zmlúv spolupracuje s inými podnikateľmi, ktorí sa môžu zdržovať v predmete nájmu v plnom rozsahu zodpovedajú za zabezpečovanie úloh na úseku ochrany pred požiarom v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a pri prevencii a vykonávaní opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (CU, BOZP) v zmysle zákona NR SR č. 330/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov v úplnom znení č. 367/2001 Z. z. a za PO a BOZP svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov. Nájomca je povinný informovať svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov o možných rizikách, preventívnych opatreniach a opatreniach na poskytovanie prvej pomoci, na vykonanie záchranných prác, na evakuáciu zamestnancov pri dodržaní ďalších podmienok zabezpečenia organizácie a prevencie požiarnej ochrany a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca je povinný zabezpečiť ich pravidelné školenie a overovanie vedomostí v oblasti BOZP a OPP.
- 5.10. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu.
- 5.11. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do prenajatých priestorov. Za škody spôsobené klientom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Za majetok, ktorý si nájomca vnesie do prenajatých priestorov nezodpovedá prenajímateľ, je potrebné, aby si nájomca poistil majetok samostatne.
- 5.12. Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek ujmu na zdraví zamestnancov a občanov, ktorá sa stala v prenajatých priestoroch. Oznámiť prenajímateľovi - členovi štatutárneho orgánu každý požiar, spozorovaný v prenajatých priestoroch alebo v spoločných priestoroch budovy. Pokiaľ to nie je

- možné, je povinný nahlásiť túto skutočnosť na ohlasovni požiarov prenajímateľa ale najmä hasičskému a záchrannému zboru.
- 5.13 Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontrol na okolnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy.
- 5.14 Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve, zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.
- 5.15 Zmluvné strany sú povinné navzájom sa bezodkladne informovať o dôležitých zmenách údajov (názov, právna forma, sídlo), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok zmluvnej strany, nariadení exekúcie na majetok zmluvnej strany.
- 5.16 Nájomca je povinný zabezpečovať poriadok, čistotu a prevádzku v predmete nájmu v súlade so všeobecne platnými predpismi a takisto je povinný starať sa o čistotu pred nebytovým priestorom, ako je napr. i odhŕňanie snehu.
- 5.17 Nájomca je povinný počínajúc dňom účinnosti tejto zmluvy poistiť svoj tovar a aj prípadné svoje zariadenia; prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škody vzniknuté nájomcovi z dôvodu nepoistenia tovaru a zariadení.
- 5.18 Nájomca je oprávnený umiestniť svoje informačné a reklamné tabule len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.19 Nájomca je oprávnený využívať spotrebiče nesúvisiace s prenájomom nebytových priestorov len so súhlasom prenajímateľa a používať len certifikované predlžovacie káble.

Čl. VI. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 6.1 V prípade ak nájomca nájomné v stanovenej výške a v stanovenej lehote, je prenajímateľ oprávnený účtovať mu úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 6.2 V prípade ak nájomca nedodrží svoje povinnosti uvedené v čl. V tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený účtovať mu zmluvnú pokutu vo výške 200,00 € (slovom: dvesto eur) za každé preukázané porušenie čl. V tejto zmluvy.
- 6.3 Zaplatením zmluvných pokút nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré preukázateľne spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.

Čl. VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Účastníci tejto Zmluvy berú na vedomie, že Zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom podpisu a **účinnosť dňom 01.01.2023.**
- 7.2. Nájomca je oprávnený začať užívať predmet Zmluvy dňom účinnosti tejto Zmluvy.

7.3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy dostane po 2 rovnopisoch a každá Zmluva má platnosť originálu. Zmluvu možno meniť len písomnými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami.

7.4. Účastníci tejto Zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.

V prípade ak sa niektoré ustanovenia Zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to ovplyvní celkovú platnosť Zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto Zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie zodpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.

7.5. Účastníci vyhlasujú, že túto Zmluvu uzavreli slobodne, Zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

7.6. Právne vzťahy touto Zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov, ako aj príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.

7.7. Nájomca H.A.M. Academy, s.r.o., je nástupcom a pokračovateľom v prevádzkovaní ambulancie všeobecného lekára v zdravotnom stredisku obce Dobrá Niva, ktorú do 31.12.2022 prevádzkuje MUDr. Monika Poliaková. Preto je tento nájom schvaľovaný za špecifických podmienok, ktoré zabezpečujú zachovanie ambulancie praktického lekára pre dospelých a tým aj obsluhu obyvateľov obce Dobrá Niva a spádovej oblasti lekárskej starostlivosťou H.A.M. Academy, s.r.o., bude naďalej prevádzkovať ambulanciu v prenajatých priestoroch (v ambulancii všeobecného lekára v zdravotnom stredisku obce Dobrá Niva) od 1.1.2023 počas pracovných dní v rozsahu 35 hodín týždenne podľa rozpisu ordinačných hodín.

V Dobrej Nive, dňa: 22.11.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:



Ing. Milan Jakubík, starosta obce

MUDr. Hatem Ahmed Mohd Abu Murad