

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. Z1402022

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Halič**
sídlo: Mieru 68/66, 985 11 Halič
IČO: 00316091
bankové spojenie: Primabanka Slovensko, a.s.
č. účtu: SK5156000000006008744001
zastúpený: Mgr. Alexander Udvardy, starosta obce
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **ROZVOJOVÁ AGENTÚRA Banskobystrického samosprávneho kraja, n.o.**
sídlo: Nám. SNP č.1485/1A, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 51744422bankové spojenie: SLSP
IBAN: SK37 0900 0000 0051 4859 8996
zastúpený: PaedDr. Janka Pálková, PhD., riaditeľka
(ďalej len „**Nájomca**“ a spolu s Prenajímateľom aj ako „**Zmluvné strany**“)

Čl. I.

Predmet zmluvy a predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovného majetku: nebytové priestory budovy zdravotného strediska súp. č. 382, postavené na parc. registra „C“ č. 443/3 (ďalej len „**Budova**“) nachádzajúci sa v k.ú. Halič, obec Halič, okres Lučenec, zapísaný na liste vlastníctva č. 650, vedený Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom.
2. S účinnosťou odo Dňa začatia nájmu až do skončenia Doby nájmu Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených v tejto Zmluve: nebytové priestory pre ambulanciu nachádzajúce sa na 1.poschodí Budovy o výmere **43,61 m²**, („**Predmet nájmu**“). Pôdorys Predmetu nájmu je pripojený ako Príloha č. 1 tejto Zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania a Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu od Prenajímateľa do dočasného užívania prijať, užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve a platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške dohodnutej v tejto Zmluve.
4. Okrem Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený spolu s ostatnými nájomcami Budovy užívať aj spoločné priestory, spoločné zariadenia a príslušenstvo Budovy a pozemky na parkovanie v rozsahu zodpovedajúcom bežnému užívaniu.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu a Nájomca Predmet nájmu od Prenajímateľa preberá a zaväzuje sa ho užívať za účelom prevádzkovania ambulancie praktického lekára pre dospelých.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.1.2023 (ďalej len „**Deň začatia nájmu**“)

Čl. IV.

Nájomné, spôsob jeho úhrady a náklady na službu spojené s užívaním Predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za užívanie Predmetu nájmu je vo výške 218,05 EUR /slovom: dvestoosemnásť eur a 5/100 eurocentov/, čo predstavuje 5,00 Eur za m² (ďalej len „**Nájomné**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude Prenajímateľovi uhrádzať Nájomné mesačne na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, s uvedením variabilného symbolu – čísla Zmluvy, do posledného kalendárneho dňa príslušného mesiaca. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet Prenajímateľa uvedený v tvare IBAN v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v Nájomnom sú zahrnuté úhrady za dodávku tepla, elektrickej energie, pitnej vody, vodného, stočného, internetového pripojenia, odvoz komunálneho odpadu a na iné poskytnuté služby súvisiace s nájomom podľa tejto Zmluvy (najmä upratovacie služby priestorov ambulancie a čakárne). Dohodnuté Nájomné je teda sumou konečnou dohodnutou zmluvnými stranami za užívanie Predmetu nájmu Nájomcom a Prenajímateľ nemá nárok si voči Nájomcovi uplatňovať akékoľvek iné dodatočné náklady výnimkou prípadných nedoplatkov energií a iných médií po vzájomnom odsúhlasení.

Čl. V.

Stav, opravy a údržba Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdáva Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, v akom sa nachádza a s týmto stavom Nájomca súhlasí.
2. Nájomca je povinný po dobu trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou, starať sa o Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Prenajímateľ je počas celej doby nájmu povinný zabezpečovať na svoje náklady základnú údržbu Predmetu nájmu a Prenajímateľ sa zaväzuje výlučne na svoje náklady zabezpečovať odstránenie akejkoľvek poruchy a poškodenia vzniknutej na Predmete nájmu, ktoré svojou činnosťou nespôsobil Nájomca.
4. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v súvislosti s aktivitou, ktorú bude Nájomca vykonávať na Predmete nájmu. Nájomca zodpovedá aj za škody, ktoré na Predmete nájmu spôsobili osoby Nájomcovi blízke, alebo osoby majúce s Nájomcom pracovnoprávny, obchodný, alebo iný vzťah, prípadne tretie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu s Nájomcovým dovolením, alebo vedomím.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom investovať do Predmetu nájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je jeho vlastníctvom a je oprávnený s ním zmluvne nakladať. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviazu žiadne dlhy, záložné práva, vecné bremená, predkupné práva a ani žiadne iné práva tretích osôb.
2. **Nájomca** týmto vyhlasuje, že sa pred uzatvorením tejto Zmluvy riadne oboznámil so stavom Predmetu nájmu, tento stav mu je dobre známy, Predmet nájmu je v stave v akom sa nachádza, Nájomca si nevyhradzuje žiadne osobitné vlastnosti Predmetu nájmu a Predmet nájmu v tomto stave od Prenajímateľa preberá do dočasného užívania.
3. **Prenajímateľ** sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu.
4. **Nájomca** je povinný umožniť Prenajímateľovi v priebehu trvania Doby nájmu vykonať odbornú prehliadku Predmetu nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv Budovy a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky avšak bez akýchkoľvek neprimeraných zásahov do prevádzky Nájomcu. Prenajímateľ je povinný oznámiť Nájomcovi predpokladaný čas kontroly vopred. Nájomca je povinný zabezpečiť, že Prenajímateľ má možnosť vstúpiť do Predmetu nájmu bezodkladne v prípade nebezpečenstva, a to i bez

prítomnosti Nájomcu, pričom Nájomca bude v každom prípade, aj následne, informovaný o takýchto vstupoch a ich dôvodoch.

5. **Nájomca** je povinný v prípade vzniku škodovej udalosti poskytnúť Prenajímateľovi bezodkladnú súčinnosť za účelom zabezpečenia vstupu Prenajímateľa, prípadne osôb, ktoré vykonávajú obhliadku po škodovej udalosti do Predmetu nájmu kvôli uplatneniu plnenia zo súvisiacich poisťných vzťahov.
6. **Prenajímateľ** zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
7. **Nájomca** je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v Budove v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňami predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
8. **Nájomca** je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu.
9. **Nájomca** nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe (dať Predmet nájmu do podnájmu, prípadne výpožičky), tým nie je dotknuté právo Nájomcu umožniť do Predmetu nájmu prístup tretím osobám v súvislosti so zamýšľaným spôsobom užívania Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy (klienti centra integrovanej sociálno-zdravotnej starostlivosti). Nájomca nesmie Predmet nájmu scudziť, darovať, založiť, vypožičať, alebo akýmkoľvek iným spôsobom obmedziť vlastnícke právo Prenajímateľa.
10. **Prenajímateľ** zabezpečuje upratovanie spoločných priestorov budovy aj prenajatých priestorov.
11. **Nájomca** v plnom rozsahu zodpovedá za majetok vnesený Nájomcom do Predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie.
12. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu označiť vlastným logom, svojimi identifikačnými údajmi, údajmi o poskytovanej službe a otváracími hodinami, resp. prevádzkovou dobou, a to tak na vstupe do Predmetu nájmu ako i na hlavnom vchode do Budovy.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi nerušený vstup do Budovy, a to i mimo prevádzkovej doby centra sociálnych služieb a na tieto účely poskytne Prenajímateľ Nájomcovi všetky potrebné kľúče od Budovy.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa tejto Zmluvy,
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán, a to dňom uvedeným v takejto dohode,
 - c) výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu aj bez udania dôvodu s výpovednou lehotou 2 mesiace od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci v ktorom je výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.

Čl. VIII.

Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu najneskôr ku Dňu začatia nájmu, o čom Zmluvné strany spíšu písomný Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na úpravu Predmetu nájmu na dohodnuté užívanie, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v lehote najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou. Zmluvné strany sú povinné o tejto skutočnosti spísať Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady

demontovať zariadenia ním inštalované v Predmete nájmu a súčasne zodpovedajúco upraviť Predmet nájmu v miestach demontáže.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami všetkých Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Každá zo Zmluvných strán sa zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto Zmluvy, resp. ich časť na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhých Zmluvných strán. V prípade porušenia tejto povinnosti, bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov, neplatná. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo Zmluvných strán, je iná Zmluvná strana oprávnená od Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od Zmluvy doručené druhej zmluvnej strane. Tým nie je dotknuté právo na náhradu škody.
3. V prípade, ak bude podľa tejto Zmluvy potrebné doručovať druhej Zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu Zmluvnej strany uvedenú v úvode Zmluvy, dokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená druhej Zmluvnej strane. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, Zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky Zmluvnej strane, ktorá zásielku poslala.
4. Túto Zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou jej Zmluvných strán formou podpísaných a očíslovaných dodatkov.
5. Táto Zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie Zmluvy stane neplatným, neúčinným, alebo nevykonateľným, ostatný obsah Zmluvy tým nie je dotknutý. Príslušné ustanovenie Zmluvy sa nahradí takým platným a účinným zákonným ustanovením, ktoré je mu svojím významom, obsahom a účelom najbližšie.
6. Zmluvné vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
7. Zmluva je vypracovaná v 3 vyhotoveniach, z ktorých 1 vyhotovenie dostane Prenajímateľ a 2 vyhotovenia Nájomca.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali a s jej obsahom súhlasia, že bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, určito, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich spôsobilosť a voľnosť uzatvoriť túto Zmluvu nie je nijako obmedzená a zároveň vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto Zmluvy a na znak súhlasu ju podpisujú.
9. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je pôdorys Predmetu nájmu (Príloha č. 1).

V Banská Bystrica., dňa 30.11.2022

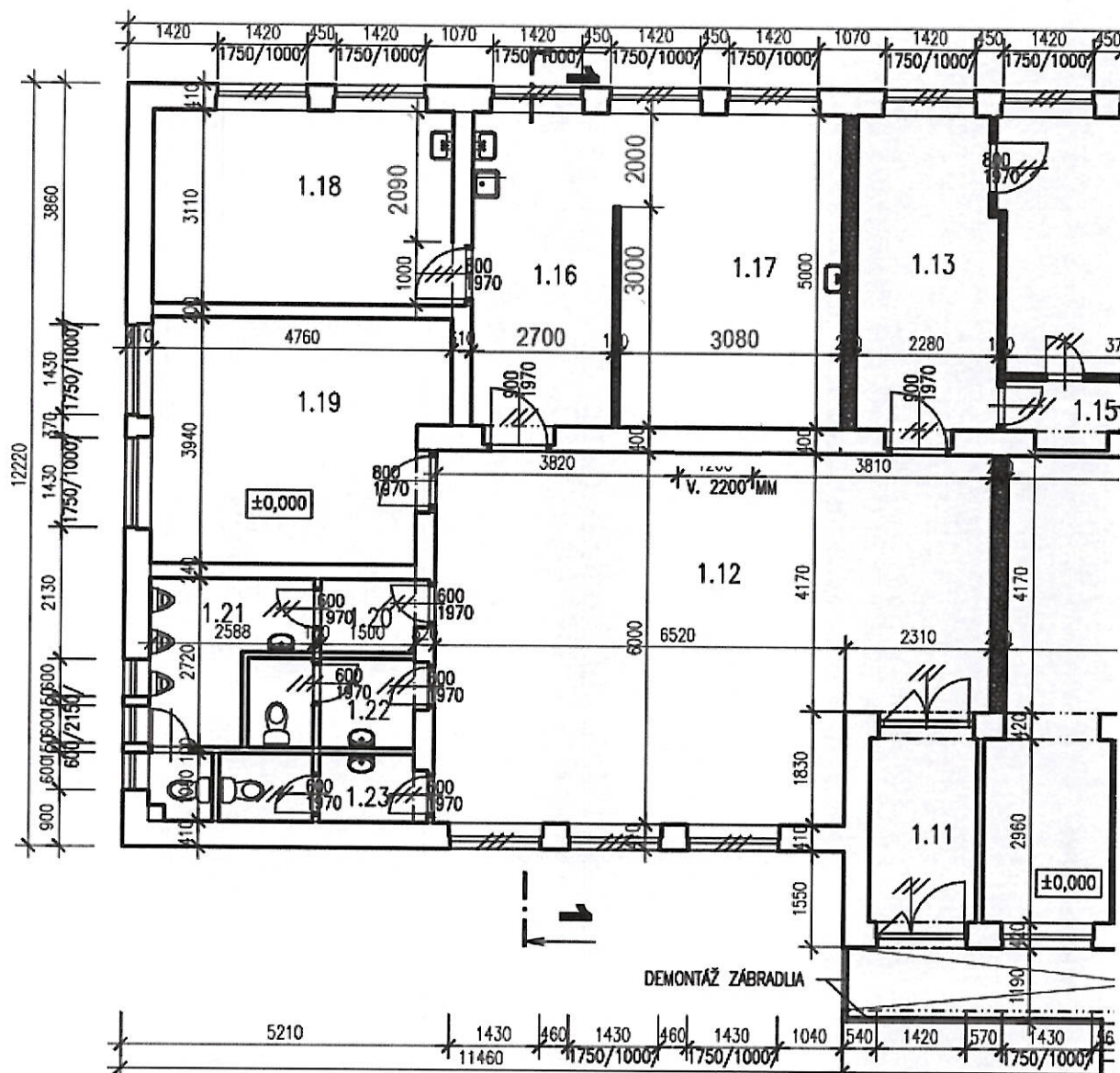
Prenajímateľ

Mgr. Alexander Udvardy, starosta

Nájomca

PaedDr. Janka Pálková, PhD., riaditeľka





LEGENDA

OZNAČ.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA m2	ÚPR. PODLAHY	OZNAČ.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA m2	ÚPR. PODLAHY
1.01	VSTUPNÁ RAMP A SO SCHODISKOM	15,84	KER.DLAŽBA-D	1.16	PRÍPRAVOVNÁ-OBV. LEKÁR-GYNEKOLÓG	11,20	PVC-D
1.02	ZÁDVERIE - DETSKÝ LEKÁR	5,41	KER.DLAŽBA-D	1.17	AMBULANCIA-OBV. LEKÁR-GYNEKOLÓG	17,70	PVC-D
1.03	IZOLAČKA	8,66	PVC-D	1.18	VYŠETROVNÁ	14,71	PVC-D
1.04	ZÁDVERIE IZOLAČKY	2,44	PVC-D	1.19	AMBULANCIA - ZUBNÝ LEKÁR	17,52	KER.DLAŽBA-D
1.05	ČAKÁREŇ - DETSKÝ LEKÁR	26,92	KER.DLAŽBA-D	1.20	PREDSIEN WC MUŽI	1,78	KER.DLAŽBA-D
1.06	WC S PREDSIENKOU - IZOLAČKA	3,38	KER.DLAŽBA-D	1.21	WC + PISOÁRE MUŽI	6,44	KER.DLAŽBA-D
1.07	WC S PREDSIENKOU	3,03	KER.DLAŽBA-D	1.22	WC S PREDSIENKOU - ŽENY	3,62	KER.DLAŽBA-D
1.08	WC S PREDSIENKOU	2,65	KER.DLAŽBA-D	1.23	WC S PREDSIENKOU - PERSONÁL	3,26	KER.DLAŽBA-D
1.09	AMBULANCIA - DETSKÝ LEKÁR	24,70	PVC-D	1.24	CHODBA+SCHODISKO	11,40	PVC-D
1.10	WC S PREDSIENKOU - PERSONÁL	2,28	KER.DLAŽBA-D	1.25	PREDSIEN	9,76	KER.DLAŽBA-D
1.11	ZÁDVERIE - LEKÁRI	5,03	KER.DLAŽBA-D	1.26	SPOLOČENSKÁ MIESTNOSŤ	41,50	DR.PARKETY-D
1.12	ČAKÁREŇ	48,77	KER.DLAŽBA-D	1.27	KÚPEĽNÁ	4,47	KER.DLAŽBA-D
1.13	PRÍPRAVOVNÁ-OBV. LEKÁR	11,09	PVC-D	1.28	ODDYCHOVÁ MIESTNOSŤ	17,84	DR.PARKETY-D
1.14	AMBULANCIA - OBV. LEKÁR	15,61	PVC-D	1.29	SKLAD	2,23	PVC-D
1.15	PREDSIEN+ UMYVÁREŇ-PERSONÁL	3,56		1.30	KUCHYŇA	13,58	KER.DLAŽBA-D

