

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

na ulici Vinohradská č. 610/57 v Šenkviach

1. Zmluvné strany

1. 1. Prenajímateľ Obec Šenkvice

v zastúpení: Mgr. Petrom Trojnom, starostom obce Šenkvice
sídlo: Námestie Gabriela Kolinoviča 5, 900 81 Šenkvice
IČO: 00 30 51 03
DIČ: 2020662259
bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Pezinok, č. ú.: 2427112/0200
IBAN : SK36 0200 0000 0000 0242 7112
BIC : SUBASKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)



a

1. 2. Nájomca ZdravMED, s.r.o.

sídlo: Ulica A. Behunka 1960/20, 900 81 Šenkvice
IČO: 55 088 635
DIČ: 2121896392
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka číslo: 166728/B
v zastúpení konateľmi: MUDr. Zuzana Štefinová a Milan Štefina,
odborný zástupca: MUDr. Zuzana Štefinová,
miesto prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia:
zdravotné stredisko, Vinohradská ulica č.610/57, 900 81 Šenkvice
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len zmluva) v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s poukazom na príslušné ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len "Občiansky zákonník"), za týchto podmienok:

2. Úvodné ustanovenia

2.1. Prenajímateľ Obec Šenkvice je výlučným vlastníkom nehnuteľností pre k. ú. Veľké Šenkvice – pozemku parcela registra „C“ č. 279/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 880 m² a budovy (DOM) súp. č. 610 nachádzajúcej sa na parc. č. 279/3, zapísaných na LV č. 1660, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor.

2.2. Obec Šenkvice je vlastníkom nehnuteľností uvedených v bode 3. 1. zmluvy v zmysle ustanovenia § 2 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

2.3. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Šenkviciach č. 9-I./OZ/2023 zo dňa 09.02.2023, ktorým bol schválený prenájom nebytového priestoru pre nájomcu.

(Uznesenie č. 9-I./OZ/2023 tvorí nedeliteľnú prílohu č. 1 k tejto zmluve)

3. Predmet a účel nájmu

3.1. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov na prvom poschodí v budove zdravotného strediska na Vinohradskej ulici č. 57 v Šenkviciach, súp. č. 610 nachádzajúcej sa na parc. č. 279/3 v k. ú. Veľké Šenkvice, a to konkrétne:

- miestnosti č. 113 a č. 114 o celkovej výmere 35,2 m²,
- pomernú časť spoločných priestorov o výmere 54,4 m².

(náčrt prenajatých priestorov tvorí nedeliteľnú prílohu č. 2 k tejto zmluve)

3.2. Nájomca bude predmetný priestor **užívať na účely prevádzky ambulancie všeobecného lekára.**

4. Nájomné a súvisiace platby

4.1. Nájomné za nebytový priestor si zmluvné strany dohodli nasledovne:

sadzba za 1 m ² /rok v sume za prevádzku	13,43 €
nájomné za 35,2 m ² /rok v sume za prevádzku	472,80 €
nájomné za mesiac za prevádzku	39,40 €

sadzba za 1 m ² /rok v sume za spoločné priestory	6,31 €
nájomné za 54,4 m ² /rok v sume za spoločné priestory	343,20 €
nájomné za mesiac za spoločné priestory	28,60 €

celkové nájomné za rok	816,- €
celkové nájomné za mesiac	68,- €

4.2. Popri nájomnom uhradí nájomca prenajímateľovi i služby (odvoz odpadu a upratovanie ambulancie a spoločných priestorov) a prevádzkové náklady (elektrická energia, vykurovanie, vodné a stočné) určené spoločnou dohodou nasledovne:

zálohové platby za služby a prevádzkové náklady za 1 mesiac pri výmere 89,6 m ²	208,- €
---	----------------

celkové nájomné + zálohové platby za služby za 1 mesiac (68,- € + 208,- €)	276,- €
---	----------------

4.3. Nájomné podľa ustanovenia bodu 4.1. zmluvy bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca vo výške 68,- € prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, formou predloženej faktúry zo strany prenajímateľa.

4.4. Služby a prevádzkové náklady podľa ustanovenia bodu 4.2. zmluvy bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne do 25. dňa bežného mesiaca vo výške 208,- € prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, formou predloženej faktúry zo strany prenajímateľa.

4.5. Pre prípad nedodržania termínu splatnosti platby uvedenej v bodoch 4.1. a 4.2. zmluvy sa účastníci zmluvy dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4.6. Prvé nájomné podľa ustanovenia bodu 4.1. zmluvy je za obdobie od 21.02.2023 do 28.02.2023 vo výške 19,43 € splatné k 15.03.2023 bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Obecného úradu Šenkvice. Následné nájomné podľa ustanovenia bodu 4.1. zmluvy je za obdobie od 01.03.2023 do 31.03.2023 vo výške 68,- € splatné k 25.03.2023 bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Obecného úradu Šenkvice.

4.7. Prvé zálohové platby podľa ustanovenia bodu 4.2. zmluvy sú za obdobie od 21.02.2023 do 28.02.2023 vo výške 59,42 € splatné k 15.03.2023 bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Obecného úradu Šenkvice.

4.8. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške trojnásobku jednomesačného nájomného (t. j. 3x68,- € = 204,- €) a to bezhotovostným prevodom na účet Obce Šenkvice č.: SK31 5600 0000 0066 0357 6006 do 15.03.2023.

4.9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť raz za kalendárny rok výšku nájomného v pomere k rastu inflácie a zvýšiť cenu nájomného podľa oficiálnych údajov o inflácii publikovaných Národnou bankou Slovenska a Štatistickým úradom SR.

4.10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného z dôvodu uvedeného v bode 4.9., a to formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a dofakturované najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa zverejnenia oznámenia o výške inflácie Štatistickým úradom SR. Faktúra bude splatná do 14 (slovom: štrnásť) dní odo dňa jej vystavenia.

5. Doba trvania a zánik nájmu

5.1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú** s účinnosťou **odo dňa 21.02.2023**.

5.2. Zmluva zaniká:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi, ak dôvod výpovede spočíva v porušení účelu nájmu a iných ustanovení tejto zmluvy,
- c) písomnou výpoveďou v 3- mesačnej výpovednej lehote bez uvedenia dôvodu, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

6. Iné dojednania

6.1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté užívanie a nájomca túto skutočnosť potvrdzuje.

6.2. Drobné opravy, bežnú údržbu prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady, pričom je nájomca povinný vopred oznámiť tieto úkony prenajímateľovi.

6.3 V prípade, že si nebytový priestor vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu počas trvania tejto zmluvy, a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou nevyhnutných investícií nutných na to, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam pre jeho riadne užívanie za daným účelom prenájmu, môže nájomca začať s vykonávaním nevyhnutných investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a rozhodnutí príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje.

6.4. Akékoľvek úpravy alebo rekonštrukcie vo svoj prospech na predmete nájmu pre svoju prevádzkovú potrebu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a rozhodnutia príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje a to na svoje náklady. Nájomca je potom povinný uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa strany nedohodnú inak.

6.5. V prípade, že nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú a bude ukončená z príčin zo strany nájomcu pred uplynutím doby nájmu, nájomcovi nevznikne nárok na preplatenie vynaložených investícií.

6.6. Nájomca uhradí prenajímateľovi prípadne škody a náklady, ktoré spôsobí porušením povinností zo zmluvy alebo z právnych predpisov.

6.7. Nájomca sa ďalej zaväzuje :

- chrániť a udržiavať predmet nájmu v riadnom stave,
- dodržiavať bezpečnostné predpisy v zmysle platných právnych predpisov a požiarne predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, v zmysle ktorého bude zabezpečovať požiarnu ochranu na predmete nájmu.
- uhradiť prenajímateľovi nájomné a súvisiace platby vo výške podľa článku 4 tejto zmluvy,
- umožniť prenajímateľovi vykonanie kontroly zabezpečenia ochrany jeho majetku,
- zaplatiť prenajímateľovi škody vzniknuté pri užívaní, alebo zanedbaním ochrany predmetu nájmu,
- na prenajatej nehnuteľnosti vykonávať len činnosti, ktoré sú v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať prenajatú nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu tretej osobe.

7. Spoločné a záverečné ustanovenia

7.1. Akékoľvek zmeny, alebo doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len písomnými dodatkami k tejto zmluve.

7.2. Pokiaľ táto zmluva neustanoví inak, platia pre tento nájomný pomer ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7.3. Zmluvné strany prehlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.

7.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť 21.02.2023. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

7.5. Zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch (každá z nich má platnosť originálu), z ktorých 2 sú určené pre prenajímateľa, 2 pre nájomcu.

7.6. Ak niektoré ustanovenia zmluvy budú zmluvné strany, príslušné súdy alebo iné kompetentné orgány považovať za neplatné alebo nevymáhateľné bez ohľadu na dôvody, potom takéto ustanovenia zmluvy budú neplatné iba v dotknutom a v najužšom možnom rozsahu, pričom zvyšná časť týchto ustanovení, ich význam a dôsledky, ako aj ostatné ustanovenia zmluvy zostanú aj naďalej v platnosti. Zmluvné strany budú v takomto prípade postupovať tak, aby účel ustanovení zmluvy považovaných za nevymáhateľné alebo neplatné bol v maximálne možnej miere rešpektovaný a pre účastníkov zmluvy právne záväzný vo forme, ktorá umožňuje jeho právnu vymáhateľnosť.

8. Dátum vyhotovenia zmluvy a podpisy zmluvných strán

8.1. Dátum a miesto vyhotovenia zmluvy :

V Šenkviach, dňa:

zn.: OcÚSenk-TIE/533/138/2023

Vyhotovila: Eva Tichá

Schválila: Mgr. Andrea Maluniaková, DiS.

8.2. Podpisy zmluvných strán :

prenajímateľ:
Obec Šenkvice
v zastúpení **starostom obce**
Mgr. Peter Trojna

nájomca:
ZdravMED, s.r.o.
v zastúpení **konateľkou**
MUDr. Zuzana Štefinová

Príloha č. 1: Uznesenie č. 9-I./OZ/2023 zo dňa 09.02.2023

Príloha č. 2: Grafický náčrt prenajatých priestorov



Obec Šenkvice

Námestie Gabriela Kolinoviča č. 5, 900 81 Šenkvice

U z n e s e n i e č. 9-I./OZ/2023

zo zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Šenkviciach konaného dňa 09.02.2023

Obecné zastupiteľstvo v Šenkviciach
v zmysle ustanovenia § 11 ods.4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení,
v znení neskorších predpisov (zákon o obecnom zriadení) v spojitosti s ustanovením
§ 9a ods. 9 písm. c) (osobitný zreteľ) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších
predpisov

s c h v a ľ u j e

PRENÁJOM NEHNUTEĽNOSTÍ – nebytových priestorov

PREDMET NÁJMU:

časť nebytových priestorov na prvom poschodí v budove zdravotného strediska na
Vinohradskej ulici č. 57 v Šenkviciach, súp. č. 610 nachádzajúcej sa na parc. reg. „C“ č.
279/3 v k. ú. Veľké Šenkvice, a to konkrétne:

- miestnosti č. 113 a č. 114 o celkovej výmere 35,2 m²,
- pomernú časť spoločných priestorov o výmere 54,4 m²,
spolu 89,6 m²

PRENAJÍMATEĽ: Obec Šenkvice, sídlo: Námestie Gabriela Kolinoviča 5, 900 81
Šenkvice, IČO: 00 30 51 03, v zastúpení: Mgr. Peter Trojna, starosta
obce

NÁJOMCA: ZdravMED, s.r.o., sídlo: Ulica A. Behunka 1960/20, 900 81 Šenkvice,
IČO: 55 088 635,
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel:
Sro, vložka číslo: 166728/B,
v zastúpení konateľmi: MUDr. Zuzana Štefinová a Milan Štefina,
odborný zástupca: MUDr. Zuzana Štefinová,
miesto prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia: zdravotné stredisko,
Vinohradská ulica č.610/57, 900 81 Šenkvice

SPÔSOB PRENÁJMU VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU:

prenájom majetku Obce Šenkvice z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle
ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) (osobitný zreteľ) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
v znení neskorších predpisov a VZN č. 4/2009 Zásady hospodárenia s majetkom Obce
Šenkvice

NÁJOMNÉ: 68,- € mesačne za celý predmet nájmu

DOBA NÁJMU: na dobu neurčitú

ÚČEL NÁJMU: prevádzka ambulancie všeobecného lekára

Odôvodnenie:

Obec Šenkvice navrhuje v súlade s ust. § 5 ods. 3 písmeno u) a súvisiacich ustanovení VZN č. 4/2009 Zásady hospodárenia s majetkom Obce Šenkvice prenajať Predmet nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je skutočnosť, že žiadateľka MUDr. Zuzana Štefinová má záujem a oprávnenie využívať Predmet nájmu na prevádzku ambulancie všeobecného lekára pre dospelých. V súčasnosti je potreba ďalšieho všeobecného lekára pre dospelých v Obci Šenkvice absolútne nevyhnutná, čím je kladený osobitný zreteľ na zabezpečenie dostatočných služieb v oblasti zdravotníctva v obci.

Toto uznesenie bolo schválené 3/5 väčšinou všetkých poslancov podľa zásady osobitného zreteľa.

Mgr. Peter Trojna
starosta Obce Šenkvice

V Šenkviciach, dňa 14.02.2023

CHAKAEN MOEYEV

201-01-1

51

P B-1572

100

三

54

1957K. 1A 003. ER

新在

Phyllis K. K. K.

43

004804NA02Y170A

112

10

20

1

2.