

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa ust. § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Názov: **Obec Čečejevce**
So sídlom: Buzická 55, 044 71 Čečejevce
Konajúca: Mgr. Lukáš Macák – starosta obce
IČO: 00324078
DIČ: 2020746057
IBAN: SK43 0200 0000 0000 0172 3542

(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca:

Názov: **Schroner MED, s.r.o.**
So sídlom: Pod horou 53, 040 16 Košice
Konajúca: MUDr. Monika Schronerová - konateľ
IČO: 36604712
DIČ: 2022162307
IBAN:
Registrácia: OR SR, Okresný súd Košice I, Oddiel: Sro, vložka číslo: 17843/V

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

Čl. II. Predmet nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Čečejevce zapísanej na liste vlastníctva č. 836, a to stavby – viacúčelovej budovy so súp. č. 399 postavenej na pozemku – parcela KN-C č. 357/5 – zastavané plochy a nádvorja o výmere 916 m².
- 2.2. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva do užívania nájomcovi za odplatu časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 1. poschodí nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 2.1 tohto článku zmluvy o celkovej výmere 45,5 m²
(ďalej len „predmet nájmu“)
- 2.3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom pre dohodnuté užívanie, s čím nájomca výslovne súhlasí.
- 2.4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu odovzdá po skončení nájmu späť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, opotrebene úmerne dobe užívania a celkovému veku.

Čl. III. Účel nájmu

- 3.1. Predmet nájmu prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania výlučne za účelom ďalšieho prevádzkovania ambulancie všeobecného lekára pre dospelých v súlade s predmetom činnosti nájomcu zapísanom v Obchodnom registri. Nájomca nebude oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa meniť, resp. rozširovať účel nájmu.
- 3.2. Nájomca je povinný si zaobstaráť všetky potrebné povolenia, súhlasy, vyjadrenia, rozhodnutia orgánov verejnej moci, fyzických a právnických osôb, ktoré sú potrebné podľa platných právnych predpisov na užívanie predmetu nájmu na účel uvedený v bode 3.1. tohto článku zmluvy.

Čl. IV. Nájomné a spôsob jeho úhrady

- 4.1 Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomné počas účinnosti tejto zmluvy bude predstavovať sumu **682,50 EUR / ročne**.
- 4.2 Výška nájomného za predmet nájmu bola stanovená uznesením Obecného zastupiteľstva v Čečejovciach č. 51/02/2023 zo dňa 20.03.2023 na 15 EUR/m²/rok.
- 4.3 Nájomca uhradí na základe zmluvy a vystavenej faktúry ročné nájomné vo výške **682,50 EUR** na účet prenajímateľa, a to do 30. júna kalendárneho roka za príslušný rok nájmu
- 4.4 Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájom včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa v deň splatnosti nájomného. V prípade, že splatnosť pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň splatnosti považovať najbližší nasledujúci pracovný deň.
- 4.5 Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť nájomcovi každú zmenu týkajúcu sa jeho identifikačných a registračných údajov (názov, sídlo, IČO, číslo účtu a pod.) najneskôr do 10 dní odo dňa kedy táto zmena nastala. V opačnom prípade prenajímateľ v plnej výške zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti nájomcovi vznikla.
- 4.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa jedna zo zmluvných strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej zmluvnej strane, je strana, ktorá nie je v omeškaní oprávnená požadovať od druhej strany zaplatenie zákonných úrokov z omeškania určených vo všeobecne záväzných právnych predpisov. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote splatnosti.
- 4.7 V nájomnom podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté žiadne ďalšie poplatky, úhrady, resp. iné platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu zo strany nájomcu. Ak prenajímateľovi vznikne povinnosť uhradiť akýkoľvek poplatok, úhradu alebo inú platbu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom, nájomca sa zaväzuje refundovať prenajímateľovi na základe jeho výzvy takýto poplatok, úhradu, resp. inú platbu v lehote 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy. Týmto ustanovením nie je dotknutý článok V. tejto zmluvy.

Čl. V. Cena služieb súvisiacich s nájomom

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú uhrádzané nasledovne:
 - a) **Vodné:** nájomca uhradí za dodávku vody paušálny ročný poplatok v sume **50 EUR/rok**, spolu s nájomným v lehote splatnosti vystavenej faktúry.

- b) Odvoz, uloženie a likvidácia odpadov – žumpa:** za čistenie žumpy a odvoz odpadových vôd zo žumpy hradí nájomca paušálny ročný poplatok v sume **50 EUR/rok**, spolu s nájomným v lehote splatnosti vystavenej faktúry.
- c) Elektrická energia:** náklady nájomca uhrádza priamo dodávateľovi elektriny na základe samostatnej zmluvy vlastného odberu elektrickej energie;
- d) TÚV:** elektrický prietokový ohrievač nájomcu, ktorý je napojený na samostatný merač elektrickej energie nájomcu;
- e) Vykurovanie:** prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady
- f) upratovanie prenajatých priestorov:** nájomca zabezpečuje na vlastné náklady;
- g) komunálny odpad:** platba za komunálny odpad bude nájomcovi účtovaná podľa aktuálne platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Čečejevce na príslušný kalendárny rok samostatným platobným výmerom.

Čl. VI.

Trvanie a skončenie nájmu

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 6.2. Nájomný pomer môže ktorákoľvek zo zmluvných strán ukončiť výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po dni doručenia výpovede druhej strany.
- 6.3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
 - 6.3.1. nájomca užíva predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na iný účel, ako je uvedený v článku III tejto zmluvy;
 - 6.3.2. nájomca je v omeškaní so zaplatením nájomného minimálne 30 dní po uplynutí lehoty splatnosti podľa bodu 4.2 tejto zmluvy;
 - 6.3.3. ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - 6.3.4. začne sa konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie v súvislosti s majetkom nájomcu;
 - 6.3.5. nájomca poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z nájomného pomeru založeného touto zmluvou, pričom nevykoná nápravu na základe písomnej výzvy prenajímateľa v dodatočnej primeranej lehote, ktorá je 10 dní.
- 6.4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
 - 6.4.1. prenajímateľ v rozpore s touto zmluvou bráni alebo neumožňuje užívanie predmetu nájmu po dobu aspoň jeden mesiac;
 - 6.4.2. na prenajímateľa bude zavedená nútená správa;
 - 6.4.3. ak bol predmet nájmu odovzdaný nájomcovi v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy;
 - 6.4.4. ak si tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobí potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné;
- 6.5. Odstúpením od zmluvy podľa bodu 6.3. a 6.4. tohto článku zmluvy nájomný pomer zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy do dispozičnej sféry druhej zmluvnej strane.
- 6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede a odstúpenia od zmluvy sa považuje aj

odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručovanie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

- 6.7. Nájomca je povinný uvoľniť a vypratať prenajatý predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, najneskôr však do 3 dní po jeho skončení. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu obojstranne podpísaný protokol.
- 6.8. Ak nájomca nevyprace predmet nájmu v súlade s bodom 6.6. tohto článku zmluvy, podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenajímateľa:
 - 6.8.1. vstúpiť do priestorov predmetu nájmu,
 - 6.8.2. za prítomnosti inej nezúčastnenej osoby vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v týchto priestoroch, a na náklad nájomcu ich uskladniť podľa svojej voľby,
 - 6.8.3. vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.
- 6.9. V prípade neuvoľnenia a nevypratania predmetu nájmu nájomcom v stanovenej lehote prenajímateľ môže požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR za každý deň omeškania s plnením tejto povinnosti. Dojednaním tejto zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody spôsobenej porušením tejto povinnosti.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu ako riadny hospodár.
- 7.2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, k účelu uvedenému v tejto zmluve, dodržiavať všeobecne platné právne predpisy, najmä protipožiarne, hygienické a ekologické, chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením alebo stratou, ako aj uplatniť všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatnenia práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi verejnej moci.
- 7.3. Za zničenie, krádež a za akékoľvek znehodnotenie vecí z majetku nájomcu, nachádzajúcich sa v predmete nájmu, prenajímateľ nezodpovedá.
- 7.4. Nájomca zodpovedá tiež za škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu okrem škody spôsobenej bežným opotrebovaním, alebo konaním a zanedbaním zo strany prenajímateľa.
- 7.5. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať na predmete nájmu bežné opravy a údržbu, a to tak, aby predmet nájmu bol počas celej doby nájmu, ako aj po jej skončení spôsobilý na dohodnuté užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ako aj aby sa jeho hodnota nezmenšovala. V prípade potreby vykonanie opráv nad rámec bežných opráv a údržby, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi písomne potrebu takýchto opráv a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 7.6. Nájomca je oprávnený na svoje náklady vykonať drobné úpravy na predmete nájmu. Úpravami nesmie znížiť hodnotu prenajatého priestoru. O zamýšľaných úpravách musí nájomca prenajímateľa písomne vopred včas informovať. Po skončení nájmu nemá nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu takto vynaložených nákladov. Prenajímateľ má právo po skončení nájmu požadovať od nájomcu odstránenie týchto úprav na náklady nájomcu, ak by neboli v budúcnosti využiteľné.
- 7.7. Zmeny stavby, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akejkkoľvek úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter predmetu nájmu, môže nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom a po kladných stanoviskách

(stavebné povolenia, ohlásenie stavby) vecne a miestne príslušných orgánov verejnej správy.

- 7.8. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akékoľvek škody, ktoré vzniknú realizáciou prác podľa bodu 7.6. až 7.8. tohto článku zmluvy bez ohľadu na skutočnosť, či túto škodu zaviniť nájomca alebo jeho dodávateľa, ktorí vykonávali tieto práce na základe osobitnej dohody s nájomcom.
- 7.9. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom zmluvy. V predmete nájmu bude nájomca dodržiavať platné predpisy na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (ďalej len „BOZP a PO“). Z hľadiska BOZP a PO nájomca zodpovedá za bezpečnú a hygienicky nezávadnú prevádzku a požiarnu bezpečnosť a toto realizuje na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov vrátane predpisov BOZP a PO, v predmete nájmu. Zároveň nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť v predmete nájmu všetky nedostatky v oblasti BOZP a PO.
- 7.10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu a na verejnom priestranstve patriacom k predmetu nájmu v súlade so všeobecne záväzným nariadením príslušnej obce.
- 7.11. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania BOZP a PO a ostatných právnych predpisov nájomcom, ako aj dodržiavania jeho ďalších povinností a podmienok nájmu v zmysle tejto zmluvy.
- 7.12. Nájomca nie je oprávnený dať do podnájmu predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na akúkoľvek inú tretiu osobu.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 8.1. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi predmet nájmu a umožniť mu užívať predmet nájmu.
- 8.2. Prenajímateľ je povinný zaistiť vykonanie nutných opráv, údržby a stavebných úprav nad rámec bežných opráv a údržby v predmete nájmu, zaistiť riadnu údržbu (opravy budovy a predmetu nájmu) a odstraňovať škody na nich vzniknuté. S výnimkou naliehavých prípadov prenajímateľ oznámi nájomcovi vykonávanie takých opráv, údržby a stavebných úprav vopred a zabezpečí maximálne zníženie ich negatívnych vplyvov. Ak nezaistí prenajímateľ nutnú údržbu alebo opravu, je nájomca oprávnený zaistiť si údržbu alebo opravu na náklady a riziko prenajímateľa.
- 8.3. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom, obchodným partnerom, zákazníkom užívať priestor slúžiaci k sprístupneniu predmetu nájmu a vstupovať do predmetu nájmu 24 hodín denne, sedem dní v týždni. Týmto však nie je dotknutá regulácia otváracích hodín na území príslušnej obce.
- 8.4. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi na jeho náklady vybaviť predmet nájmu vhodným nábytkom, vybavením a zariadením vrátane pevnej hlasovej telefónnej linky, ako aj prostriedkov ochrany proti vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu najmä elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom.
- 8.5. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením sieťových zariadení a anténnych jednotiek na streche, resp. fasáde stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, potrebných pre riadne fungovanie verejnej komunikačnej siete nájomcu, pokiaľ to konštrukcia strechy a fasády umožňuje. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by ohrozil alebo obmedzil používanie antén nájomcu tým, že umožní tretej osobe umiestniť na strechu nehnuteľnosti zariadenie, ktoré bude obmedzovať alebo akýmkoľvek spôsobom rušiť

fungovanie a prevádzku antén nájomcu. V prípade pochybností si prenajímateľ pred umiestnením umiestnenia takýchto zariadení vyžiada stanovisko nájomcu alebo bude nájomcu vopred informovať o technických parametroch zariadenia, ktoré má byť umiestnené na streche. Prenajímateľ zároveň súhlasí s využitím existujúcich telekomunikačných a dátových rozvodov, ako aj s vybudovaním telekomunikačného a dátového vedenia v predmete nájmu, a tiež s nevyhnutnými úpravami v stavbe za účelom zriadenia dátovej a telekomunikačnej služby a umiestnením nevyhnutných zariadení k tomu potrebných.

- 8.6. Prenajímateľ je oprávnený, po predchádzajúcom oznámení a v primeranej dobe, presvedčiť sa o stave predmetu nájmu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu.
- 8.7. V prípade hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie majetku, zdravia alebo životov ľudí – ďalej len „núdzový prípad“) je prenajímateľ oprávnený vstúpiť kedykoľvek do priestorov nájomcu aj za jeho neprítomnosti.
- 8.8. Prenajímateľ ako vlastník stavby, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, je povinný na vlastné náklady zabezpečovať zimnú a letnú údržbu prístupu do stavby okrem schodov do priestorov predmetu nájmu.
- 8.9. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie na to, aby nájomca nebol obmedzovaný v užívaní predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy zo strany iných osôb. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že v príľahlých priestoroch nezriadi prevádzku, ktorá by hlukom, pachom zo svojej činnosti alebo zariadení alebo iným spôsobom neumožnila v súlade s platnými právnymi predpismi prevádzkovať ambulanciu počas celej pracovnej doby. Ak pri výkone štátneho zdravotného dozoru budú zistené nedostatky z hľadiska hluku a prachu je prenajímateľ povinný zabezpečiť na vlastné náklady stavebné úpravy, ktoré tieto nedostatky odstránia. Prenajímateľ bude znášať prípadnú pokutu vyplývajúcu z tohto bodu udelenú zo strany príslušných správnych orgánov nájomcovi.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

- 9.1 Zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 47a Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona 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.
- 9.2 Akékoľvek zmeny alebo doplnky obsahu tejto zmluvy musia byť urobené formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Po obojstrannom potvrdení sa stanú súčasťou tejto zmluvy.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 9.4 Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude alebo sa stane neplatným, nezákonným alebo nevykonateľným, potom zvyšné ustanovenia zostávajú platné a vykonateľné. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné, nezákonné alebo nevykonateľné ustanovenie sa bude považovať za nahradené platným, zákonným a vykonateľným ustanovením s rovnakým alebo aspoň podobným účelom.
- 9.5 Právne vzťahy založené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č.

40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a inými aplikovateľnými právnymi predpismi.

- 9.6 Uzavretím tejto nájomnej zmluvy sa ruší Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 17.07.2006 ako aj Dodatok č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 18.09.2009.
- 9.7 Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, v dvoch vyhotoveniach pre prenajímateľa a dvoch pre nájomcu.
- 9.8 Obidve zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že ju uzavreli po vzájomnom prejednaní podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy svojimi podpismi.

V Čečejevciach, dňa 29.03.2023

V, dňa

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....
Mgr. Lukáš Macák
starosta obce

.....
MUDr. Monika Schronerová
konateľ