

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

A ZMLUVA O NÁJME HNUTEĽNÝCH VECÍ

uzavretá podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

ČLÁNOK I.

ZMLUVNÉ STRANY

1.1 PRENAJÍMATEĽ:

Názov: **Obec Smolenice**
Sídlo: SNP 52, 919 04 Smolenice
IČO: 00 312 983
DIČ: 2021175684
IČ DPH: SK 2021175684
Číslo účtu/IBAN: SK640200000000004224212
Štatutárny orgán: Ing. Svetlana Petrovičová, starostka obce
Email: podatelna@smolenice.com
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

1.2 NÁJOMCA:

Obchodné meno: **IS SOLE, s.r.o.**
Sídlo: SNP 97, 919 04 Smolenice
IČO: 36 279 412
DIČ: 2022125226
IČ DPH: SK 2022125226
Číslo účtu/IBAN: SK19 0200 0000 0008 5474 7212
Štatutárny orgán: MUDr. Igor Stipanitz, konateľ
Email: igor.stipanitz@inmail.sk
(ďalej len „Nájomca“ spolu s prenájomateľom ďalej tiež ako „Zmluvné strany“ a každý samostatne ako „Zmluvná strana“)

ČLÁNOK II.

PREAMBULA

- 2.1 *Vzhľadom na prejavovaný záujem Prenajímateľa odplatne prenajať nebytové priestory špecifikované v Článku III. tejto Zmluvy a prenajať hnutelné veci nachádzajúce sa v predmetných nebytových priestoroch ako ich príslušenstvo špecifikované v prílohe č. 1 Zmluvy Nájomcovi a vzhľadom na prejavovaný záujem Nájomcu odplatne užívať uvádzané nebytové priestory špecifikované v Článku III. Zmluvy a hnutelné veci špecifikované v prílohe č. 1 Zmluvy sa na základe vzájomného konsenzu, slobodnej a určite prejavenej vôle týmito Zmluvnými stranami dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov a Zmluvy o nájme hnutelných vecí.*

ČLÁNOK III.

PREDMET NÁJMU

- 3.1 Predmetom nájmu sú spoločné časti na nebytových priestoroch nachádzajúcich sa na stavbe „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti v obci Smolenice“, na pozemku registra „C“, parc. č. 792/2 v katastrálnom území Smolenice v obci Smolenice (ďalej len „**Stavba**“) a samostatne špecifikované nebytové priestory v Stavbe ako:
- 3.1.1 Čakáreň - o rozlohe 18,9 m², podiel užívania: 1/1 (1.08);
- 3.1.2 Miestnosť sestry - o rozlohe 17,4 m², podiel užívania: 1/1 (1.09);
- 3.1.3 Miestnosť lekára - o rozlohe 18,1 m², podiel užívania: 1/1 (1.10);
- 3.1.4 Vedľajšie priestory (WC personál) - o rozlohe 6,75 m², podiel užívania: 1/3 (1.06 a 1.07);
- 3.1.5 Denná miestnosť 2NP - o rozlohe 15,5 m², podiel užívania: 1/6 (2.04)
- (ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“).
- 3.2 Ďalej spolu s Predmetom nájmu odplatne prenecháva do užívania Prenajímateľ Nájomcovi aj príslušenstvo Predmetu nájmu špecifikované v Prílohe č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Príslušenstvo**“).

ČLÁNOK IV.

ÚČEL A SPÔSOB UŽÍVANIA NÁJMU

- 4.1 Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu spolu s Príslušenstvom do dočasného odplatného užívania za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti a činností s tým spojenými **na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti ambulancie všeobecného lekára**, v zmysle jeho živnostenského alebo iného príslušného podnikateľského oprávnenia, a v súlade so stavebným určením jednotlivých častí nebytových priestorov Predmetu nájmu, po dobu nájmu špecifikovanú nižšie v Zmluve a Nájomca touto Zmluvou preberá Predmet nájmu a Príslušenstvo do nájmu (dočasného odplatného užívania) za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti a činností s tým spojenými **na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti ambulancie všeobecného lekára**, podľa svojho živnostenského alebo iného príslušného podnikateľského oprávnenia a v súlade so stavebným určením jednotlivých častí nebytových priestorov Predmetu nájmu, a to za podmienok dohodnutých v Zmluve.
- 4.2 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu akýmkoľvek tretím osobám, využívať ich s tretími osobami v rámci združenia, alebo previesť svoj podnik alebo jeho časť, obsahujúcu práva alebo povinnosti zo Zmluvy na tretiu osobu.
- 4.3 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu Predmetu nájmu.

ČLÁNOK V.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO A NÁKLADY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU A POSKYTOVANÉ SLUŽBY NA PREDMETE NÁJMU

- 5.1 Nájomné je stanovené schváleným Všeobecným záväzným nariadením č. 94/2023 Prenajímateľa odsúhlaseným dohodou Zmluvných strán v celkovej výške **133,21 EUR** (slovom: stotridsaťtri eur 21 centov) za kalendárny mesiac užívania Predmetu nájmu (ďalej len „**Nájomné**“).
- 5.2 Špecifikácia Nájomného podľa priestorového rozloženia s ohľadom na prijaté Všeobecné záväzné nariadenie č. 94/2023 Prenajímateľa je nasledovné:
- 5.2.1 ambulantné plochy vo výške **27,77 Eur/m²/rok** (Článok III. pod ods. 3.1.1 až 3.1.3 Zmluvy);
- 5.2.2 vedľajšie plochy vo výške **18,16 Eur/m²/rok** (Článok III. pod ods. 3.1.4 a 3.1.5 Zmluvy);
- 5.3 Nájomné bude Nájomca Prenajímateľovi uhrádzať v pravidelných mesačných splátkach vždy mesiac vopred k 15. (pätnástemu) dňu príslušného kalendárneho mesiaca za mesiac nasledujúci (napr. do 15. februára za mesiac marec) na základe faktúry vyhotovenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy, prípadne na iný účet Prenajímateľa, ktorý

- Prenajímateľ Nájomcovi písomne oznámi.
- 5.4 V prípade, ak v priebehu trvania nájmu nastanú zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, prípadne nastanú iné objektívne okolnosti, v dôsledku ktorých sa zvýšia náklady Prenajímateľa spojené s Predmetom nájmu (napr. zvýšenie daňového zaťaženia, nepredvídaná a zároveň nutná investícia Prenajímateľa do Predmetu nájmu) alebo sa podľa Štatistického úradu SR zvýši inflácia v príslušnom kalendárnom roku v porovnaní s bezprostredne predchádzajúcim kalendárnym rokom, je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť Nájomné pre ďalšie obdobie trvania nájmu. Takéto jednostranné zvýšenie Nájomného písomne oznámi Prenajímateľ Nájomcovi v časovom predstihu minimálne jeden (1) kalendárny mesiac pred kalendárnym mesiacom, v ktorom má nastať zmena výšky Nájomného.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za prenájom Príslušenstva je stanovená fixne v celkovej výške **24,00 EUR** (slovom: dvadsaťštyri eur) za kalendárny rok, zvýšená o skutočne vynaložené náklady súvisiace s vykonávaním povinných servisných/ revízií / kalibračných úkonov na prístrojovom vybavení používaných Nájomcom. Nájomné za Príslušenstvo je splatné vopred vždy s prvým Nájomným v kalendárnom roku (napr. do 15. decembra 2023 za kalendárny rok 2024). Nájomné za Príslušenstvo za rok 2023 je splatné do 15 (pätnásteho) dňa odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy.
- 5.6 Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený faktúry (vrátane ich príloh) vyhotovovať aj v elektronickej forme. Elektronické faktúry zasielané Prenajímateľom budú technicky zabezpečené prostriedkami, o ktorých bude Prenajímateľ informovať Nájomcu. Prenajímateľ bude elektronické faktúry doručovať na emailovú adresu igor.stipanitz@inmail.sk. Nájomca je povinný bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa o akejkoľvek zmene, ktorá má vplyv na vzájomnú komunikáciu prostredníctvom elektronických prostriedkov (najmä o zmene emailovej adresy Nájomcu určenej na zasielanie elektronických faktúr). Doručovanie elektronickej faktúry je v zmysle Článku IX. ods. 9.5 pod ods. 9.5.4 Zmluvy ku dňu potvrdeniu doručenia emailu resp. ak nedôjde k potvrdeniu ani nasledujúci deň po jeho odoslaní, dňom nasledujúcim po dni odoslania emailu Prenajímateľom. Nájomca nezodpovedá za poškodenie alebo neúplnosť údajov spôsobených poruchou počas doručovania prostredníctvom internetu, za škodu spôsobenú z dôvodu nekvalitného internetového pripojenia alebo za škodu spôsobenú z akejkoľvek nemožnosti Nájomcu pripojiť sa na internet. V prípade nedoručenia elektronickej faktúry do 5 pracovných dní odo dňa, kedy je Prenajímateľ povinný vystaviť faktúru v zmysle Zmluvy, je Nájomca povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa o tejto skutočnosti. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti Nájomca nesie plnú zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla v dôsledku porušenia tejto povinnosti.
- 5.7 V prípade omeškania s úhradou nájmu je Prenajímateľ oprávnený si účtovať úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške 0,05 % za každý aj začatý deň omeškania.
- 5.8 Nájomca sa okrem platenia Nájmu podľa Článku V. ods. 5.1 Zmluvy a nájmu za Príslušenstvo podľa Článku V. ods. 5.5 Zmluvy zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi fakturované náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu a poskytovaním služieb na Predmete nájmu prenajímateľom alebo 3. osobou na základe vzťahu s Prenajímateľom. Nájomcovi vzniká povinnosť uhrádzať mesačné zálohové platby za fakturované náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu a za služby poskytované na Predmete nájmu s rovnakou splatnosťou ako nájomné dohodnuté v Článku V. ods. 5.2 Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že fakturované náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu a služby poskytované na Predmete nájmu sú bližšie vymedzené neoddeliteľnou Prílohou č. 2 Zmluvy (ďalej len „**Náklady**“).
- 5.9 Zmluvné strany sa dohodli, že výška mesačných preddavkových platieb za Náklady na Predmete nájmu, ktorú sa Nájomca zaväzuje uhrádzať je v celkovej výške **80,00 Eur** (slovom: osemdesiat eur), splatnosť je v termíne splatnosti nájomného za nebytové priestory.
- 5.10 Raz ročne, a to do 30 kalendárnych dní po zúčtovaní Nákladov pripadajúcich na Predmet nájmu za príslušný kalendárny rok, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodli na inom termíne, vykoná Prenajímateľ zúčtovanie vynaložených prevádzkových nákladov za uplynulý kalendárny rok podľa ich skutočného stavu a prípadný nedoplatok oproti výške preddavkových platieb za daný

kalendárny rok, vyfakturuje Nájomcovi v najbližšej faktúre za Náklady a služby; obdobne sa postupuje v prípade preplatku o ktorý Prenajímateľ poníži výšku fakturovaného nájmu a preddavkovej platby v najbližšej fakturácii.

- 5.11 Výšku mesačných preddavkových platieb je Prenajímateľ oprávnený jednostranne meniť v závislosti od zmien platieb za tieto prevádzkové Náklady, ktoré sám uhrádza v zmysle zmlúv s tretími stranami ako dodávateľmi tovarov a služieb. Uvedenú zmenu je povinný oznámiť Prenajímateľ Nájomcovi aspoň jeden (1) kalendárny mesiac pred nadobudnutím jej účinnosti.
- 5.12 Za deň uskutočnenia platby sa pre potreby Zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná platená suma pripísaná na účet oprávneného príjemcu.
- 5.13 V prípade ak Nájomca neuhradil Nájom alebo akýmkoľvek splatný peňažný nárok Prenajímateľa podľa Zmluvy riadne alebo včas, Prenajímateľ je oprávnený Nájomcovi odprieť prístup do Predmetu nájmu, a to až do úplného a riadneho vyrovnania dlžnej sumy nájmu a všetkých splatných peňažným nárokom Prenajímateľa podľa Zmluvy.
- 5.14 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa Zmluvy sú splatné v eurách podľa podmienok uvedených v Zmluve.
- 5.15 Nájomca nie je oprávnený si oproti záväzku k úhrade Nájmu alebo akýmkoľvek peňažným nárokom podľa Zmluvy jednostranne započítať akékoľvek svoje prípadné pohľadávky, či už existujúce alebo budúce, splatné alebo nesplatené, ktoré má alebo nadobudne v budúcnosti voči Prenajímateľovi.

ČLÁNOK VI.

DOBA NÁJMU, ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU NÁJMU

- 6.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom od **01.05.2023**.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu odovzdá Prenajímateľ Nájomcovi pri podpise Zmluvy. Pri odovzdaní Predmetu nájmu podpíšu Zmluvné strany preberací protokol, ktorým deklarujú faktické odovzдание Predmetu nájmu a kľúčov od Predmetu nájmu.
- 6.3 Nájomca preberá od Prenajímateľa Predmet nájmu v stave v akom stojí a leží. V prípade ak chce Nájomca v Predmete nájmu vykonať technické alebo stavebné úpravy, tie musia byť vopred odsúhlasené Prenajímateľom a Nájomca sa ich zaväzuje vykonať v zmysle všetkých príslušných technických noriem a projektovej dokumentácie schválenej Prenajímateľom. Všetky náklady na vykonanie úprav znáša výlučne Nájomca.
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pri realizácii úprav Predmetu nájmu všetky príslušné technické normy, hygienické a iné príslušné právne predpisy a zabezpečiť všetky Povolenia pre prevádzkovanie a užívanie Predmetu nájmu, a zabezpečiť maximálnu bezpečnosť na Predmete nájmu v rámci príslušnej právnej úpravy (najmä nie však výlučne BOZP a protipožiarnej ochrany).
- 6.5 Po skončení nájmu sa Nájomca zaväzuje najneskôr ku dňu skončenia nájmu odovzdať Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu po skončení nájmu sa zaväzuje Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dohodnutého mesačného Nájomného za každý aj začatý deň omeškania.
- 6.6 V prípade ak Nájomca Predmet nájmu dobrovoľne riadne neodovzdá Prenajímateľovi ani v lehote pätnástich (15) kalendárnych dní od dňa skončenia nájmu vzniká Prenajímateľovi právo na vykonanie prevzatia Predmetu nájmu bez prítomnosti Nájomcu, s čím Nájomca výslovne súhlasí. Prenajímateľ oznámi Nájomcovi deň, ku ktorému dochádza k prevzatiu Predmetu nájmu od Nájomcu. Ostatné zmluvné nároky Prenajímateľa ako aj nárok na náhradu škody alebo nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia tým nie sú dotknuté.

ČLÁNOK VII.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je okrem ďalších práv a povinností podľa Zmluvy oprávnený alebo povinný:
- 7.1.1 je oprávnený užívať Predmet nájmu a Príslušenstvo odo dňa odovzdania Predmetu nájmu a Príslušenstva do jeho spätného prevzatia Prenajímateľom;
 - 7.1.2 je oprávnený nebyť v užívaní Predmetu nájmu a Príslušenstva rušený nad mieru primeranú pomerom,
 - 7.1.3 je oprávnený užívať celý Predmet nájmu a celé Príslušenstvo;
 - 7.1.4 je povinný riadne a včas platiť Nájomné a všetky zmluvne dohodnuté poplatky;
 - 7.1.5 je povinný riadne a včas platiť preddavkové platby a nedoplatky za Náklady a služby;
 - 7.1.6 je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu a Príslušenstvo výlučne v súlade s dohodnutým účelom nájmu;
 - 7.1.7 je povinný chrániť majetok Prenajímateľa pred poškodením, zničením alebo stratou. Nájomca je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí Prenajímateľovi svojou činnosťou alebo postupom v rozpore s ustanoveniami Zmluvy;
 - 7.1.8 je povinný znášať náklady na bežnú údržbu Predmetu nájmu a Príslušenstva a drobné opravy do výšky 500,- EUR (slovom: päťsto eur) na vlastné náklady, pokiaľ potreba údržby a opravy nie je vyvolaná závadami stavebného a prevádzkového stavu nehnuteľnosti alebo živelnou pohromou;
 - 7.1.9 je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. V opačnom prípade Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti;
 - 7.1.10 Prenajímateľ splnomocňuje Nájomcu na konanie voči dodávateľovi Príslušenstva podľa, resp. voči odbornému technikovi stanovenému dodávateľom Príslušenstva, a to v rozsahu zabezpečenia celkovej bezplatnej záručnej a revíznej správy Príslušenstva (v prípade existencie tejto podmienky na zachovanie záručného servisu k Príslušenstvu), ďalej v rozsahu bezplatného odstraňovania všetkých väd Príslušenstva v rámci záručného servisu k Príslušenstvu.
 - 7.1.11 je povinný vykonať všetky úkony smerujúce voči dodávateľovi Príslušenstva, resp. voči odbornému technikovi stanovenému dodávateľom Príslušenstva, tak aby boli dodržané všetky podmienky na zachovanie bezplatného záručného servisu k Príslušenstvu, ako aj je Nájomca povinný vykonať všetky úkony voči dodávateľovi Príslušenstva, resp. voči odbornému technikovi stanovenému dodávateľom Príslušenstva, tak aby došlo k odstráneniu väd v rámci bezplatného záručného servisu poskytovaného k Príslušenstvu. V prípade ak dôjde k opomenutiu povinností alebo nedodržaniu povinností Nájomcom podľa predošlej vety v tomto pod odseku, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky náklady spojené s odstránením väd na Príslušenstve, ktoré vznikli počas záručnej doby na Príslušenstve.
 - 7.1.12 je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo tretej osobe poverenej Prenajímateľom prístup do Predmetu nájmu, predovšetkým v pracovnej dobe Nájomcu, za účelom vykonania kontroly dodržiavania predpisov na ochranu životného a pracovného prostredia, protipožiarnych predpisov a iných právnych predpisov, ako i dodržiavanie využívania Predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu. V prípade, že pôjde o opravy pri haváriách na elektrických, vodovodných obvodoch a pod., kedy hrozí nebezpečenstvo škody z omeškania, Nájomca vykoná všetky opatrenia tak, aby oprava mohla byť vykonaná okamžite;
 - 7.1.13 je povinný uhradiť Prenajímateľovi v plnom rozsahu všetky náklady spojené s nevyhnutnými opravami závad a škôd preukázateľne spôsobených Nájomcom, jeho pracovníkmi, alebo osobami zdržiavajúcimi sa v Predmete nájmu s jeho súhlasom;
 - 7.1.14 je povinný neprenechať Predmet nájmu ani jeho časť a ani Príslušenstvo do užívania iným osobám, ani vo forme podnájmu ani vo forme prijatia ďalších osôb do Predmetu nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - 7.1.15 je povinný zabezpečiť, že v Predmete nájmu sa nebude fajčiť,
 - 7.1.16 je povinný zabezpečiť, že sa v Predmete nájmu nebudú zdržiavať zvieratá,

- 7.1.17 je povinný požiadať Prenajímateľa o písomné vyjadrenie súhlasu s realizáciou vykonania podstatných zmien a stavebných úprav na Predmete nájmu, pričom sa Nájomca stane oprávneným na vykonanie takýchto zmien až po udelení písomného súhlasu Prenajímateľa. Všetky náklady spojené so zmenami na Predmete nájmu ako aj v prípade akýchkoľvek investícií do Predmetu nájmu nevzniká Nájomcovi právo na náhradu vynaložených nákladov a ani právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, pokiaľ s tým Prenajímateľ nevysloví písomný súhlas;
- 7.1.18 je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby pri činnosti Nájomcu nevznikla škoda na majetku alebo na živote a na zdraví osôb. Nájomca nesmie pri svojej činnosti používať látky, materiály, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie a zdravie osôb výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Nájomca je zodpovedný za akékoľvek porušenie vyššie uvedených predpisov, noriem a povinností a zaväzuje sa Prenajímateľovi či tretím osobám nahradiť škodu, ktorá v dôsledku takéhoto porušenia Nájomcu vznikne;
- 7.1.19 je povinný likvidovať na svoje náklady biologický odpad alebo iný nebezpečný odpad, ktorý vznikol v dôsledku výkonu jeho činnosti, pričom ho nie je možné zlikvidovať bežným spôsobom ako komunálny odpad;
- 7.1.20 je povinný znášať akúkoľvek zodpovednosť za škodu na zásobách, zariadeniach a veciach vnesených do Predmetu nájmu, ktoré vzniknú Nájomcovi alebo tretím osobám počas doby nájmu, iba ak by nevznikli zavineným alebo nedbanlivostným konaním Prenajímateľa;
- 7.1.21 je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi začatie konkurzného alebo reštrukturalizačného konania alebo vzniku stav Nájomcu v kríze alebo akéhokoľvek iného konania začatého proti Nájomcovi;
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je okrem ďalších práv a povinností podľa Zmluvy oprávnený alebo povinný:
- 7.2.1 je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu a Príslušenstvo v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s dohodnutým účelom;
- 7.2.2 je oprávnený vykonávať kontrolu dodržiavania predpisov na ochranu životného a pracovného prostredia a protipožiarňých predpisov v Predmete nájmu, ako i dodržiavanie využívania Predmetu nájmu v súlade s ustanoveniami Zmluvy.
- 7.2.3 je povinný zabezpečiť riadne plnenie a sprostredkovanie obvyklých služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu v zmysle Článku V. ods. 5.8 Zmluvy. Prenajímateľ nezodpovedá za výpadok týchto služieb alebo prerušenie poskytovania služieb, ku ktorému došlo bez zavinenia Prenajímateľa, a to najmä z dôvodu nutnosti údržby, výmeny alebo opravy akéhokoľvek druhu zariadenia potrebného na poskytovanie služieb, z dôvodu poškodenia zariadenia potrebného na poskytovanie služieb, či z akéhokoľvek iného dôvodu na strane dodávateľa služieb či tretích osôb. Nájomca nemá v prípade výpadku, či prerušenia služieb podľa predchádzajúcej vety tohto odseku a článku Zmluvy právo na vypovedanie/odpustenie od Zmluvy alebo na poskytnutie zľavy na Nájomnom alebo poplatku za služby, či právo uplatňovať si voči Prenajímateľovi peňažné náhrady či iné nároky a takýto výpadok či prerušenie poskytovania služieb sa nepovažujú za porušenie povinnosti Prenajímateľa zabezpečovať riadne plnenie alebo sprostredkovanie služieb Nájomcovi.

ČLÁNOK VIII.

SKONČENIE NÁJMU

- 8.1 Nájomný vzťah k Predmetu nájmu a k Príslušenstvu dohodnutý v Zmluve medzi Zmluvnými stranami sa skončí:
- 8.1.1 písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom, a to v súlade s obsahom takejto dohody,
- 8.1.2 písomnou výpoveďou jednej zo Zmluvných strán za podmienok uvedených v Zmluve,

- 8.1.3 písomným odstúpením od Zmluvy za podmienok uvedených v Zmluve,
- 8.1.4 zánikom Nájomcu,
- 8.1.5 zánikom Predmetu nájmu alebo Príslušenstva (v príslušnej časti).
- 8.2 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu k Predmetu nájmu a k Príslušenstvu, ak:
 - 8.2.1 Nájomca alebo jeho zamestnanci, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa poškodzujú Predmetu nájmu a Príslušenstvo alebo inak hrubo porušuje dobré mravy,
 - 8.2.2 Nájomca užíva Predmetu nájmu a Príslušenstvo v rozpore s dohodnutým účelom,
 - 8.2.3 Nájomca neumožní vstup Prenajímateľovi alebo tretej osobe poverenej Prenajímateľom do Predmetu nájmu za účelom kontrolovania technického stavu Predmetu nájmu a Príslušenstva a dodržiavania zmluvných podmienok; neumožnením vstupu sa rozumie aj nemožnosť kontaktovať Nájomcu za účelom dojednania termínu vstupu,
 - 8.2.4 Nájomca riadne alebo včas nezaplatil Nájomné za čas dlhší ako jeden (1) mesiac,
 - 8.2.5 Nájomca porušuje ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa Článku VII. ods. 7.1 pod ods. 7.1.1 až 7.1.21.
- 8.3 Nájomca je oprávnený vypovedať Zmluvu k Predmetu nájmu a k Príslušenstvu, ak sa Predmetu nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením Nájomcu alebo jeho zamestnancami.
- 8.4 Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa Zmluva k Predmetu nájmu a k Príslušenstvu uplynutím výpovednej doby, ktorá je **tri (3) mesiace** a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 8.5 Ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo Prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je Prenajímateľ od Zmluvy oprávnený odstúpiť. Zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi.
- 8.6 Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Predmetu nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak Prenajímateľ v rozpore so Zmluvou jednostranne zmenil výšku Nájomného. Zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy Prenajímateľovi.
- 8.7 Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu, kedy táto Zmluva nadobudne účinnosť a rovnako i v deň, kedy nájom podľa Zmluvy skončí, Zmluvné strany spíšu protokol, ktorý bude obsahovať najmä:
 - 8.7.1 stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania/prevzatia,
 - 8.7.2 opis stavu a zariadenia Predmetu nájmu,
 - 8.7.3 zistené vady a nedostatky Predmetu nájmu,
 - 8.7.4 iné skutočnosti, ktorých popis v protokole požaduje niektorá so Zmluvných strán,
 - 8.7.5 dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy Zmluvných strán.
- 8.8 Nájomca sa zaväzuje, že Prenajímateľovi odovzdá všetky kľúče, ktoré sa viažu k Predmetu nájmu, a to najmä všetky originály a kópie kľúčov od Predmetu nájmu, najneskôr do troch (3) dní od skončenia nájmu, inak sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,00 Eur (slovom päťdesiat eur).
- 8.9 Nájomca je povinný na vlastné náklady ku dňu skončenia Zmluvy k Predmetu nájmu a k Príslušenstvu akýmkoľvek spôsobom a z akéhokoľvek dôvodu odovzdať Predmet nájmu a Príslušenstvo Prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a úpravy vykonané v súlade s touto Zmluvou, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, ak Nájomca nesplní riadne alebo včas svoje povinnosti vyplývajúce z predchádzajúcej vety tohto odseku, týmto výslovne a neodvolateľne, bez potreby vydania predchádzajúceho súdneho rozhodnutia splnomocňuje Nájomca Prenajímateľa na vypratanie Predmetu nájmu, odstránenie úprav a opráv a uvedenie Predmetu nájmu a Príslušenstvo do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, a to všetko na náklady Nájomcu. Nájomca zodpovedá sa všetky veci vnesené do Predmetu nájmu. Ďalej je Prenajímateľ splnomocnený na vypratanie všetkých vecí nachádzajúcich sa na Predmete nájmu, a to do úschovy tretej osoby po dobu troch (3) kalendárnych mesiacov a po uplynutí úložnej doby je

Prenajímateľ splnomocnený na poverenie tretej osoby na ich speňaženie. Všetky náklady spojené s uložením a speňažením vypratanych vecí nachádzajúcich sa na Predmete nájmu znáša Nájomca. Prevyšujúci výťažok zo speňaženia vypratanych vecí je splnomocnený prevziať od tretej osoby Prenajímateľ, ktorý je zároveň tento výťažok po odpočítaní nákladov na vypratanie, úschovu a speňaženie vypratanych vecí treťou osobou oprávnený započítať na akékoľvek Prenajímateľove pohľadávky vzniknuté voči Nájomcovi podľa Zmluvy. Zvyšnú prevyšujúcu časť speňaženia je povinný vydať Nájomcovi. Za účelom podľa tohto odseku Zmluvy Prenajímateľ ako splnomocnenec toto splnomocnenie prijíma. Nárok Prenajímateľa na náhradu škody alebo nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia tým nie je dotknutý.

ČLÁNOK IX.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 9.2 Zmluva bola vyhotovená v dvoch (3) rovnopisoch, v jednom (1) rovnopise pre Nájomcu a v dvoch (2) rovnopisoch pre Prenajímateľa.
- 9.3 Zmluva môže byť menená výlučne formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 9.4 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy, alebo jej časti, sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takého ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzatvorením Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 9.5 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek oznámenia, správy a pod. (ďalej aj len ako „**Oznámenia**“) týkajúce sa Zmluvy, si Zmluvné strany budú doručovať niektorým z nasledovných spôsobov: osobne, doporučeným listom s doručenkou, kuriérom alebo emailom na adresy Zmluvných strán a kontaktné údaje uvedené v záhlaví Zmluvy. V prípade, ak Zmluvná strana doručuje formou doporučeného listu s doručenkou a Zmluvná strana, ktorej je Oznámenie adresované, jeho prijatie odmietne alebo iným spôsobom jeho prijatie zabráni (neoznámením zmeny jej adresy alebo iných kontaktných údajov), považuje sa na účely Zmluvy za preukázané doručenie vrátenie nedoručenej zásielky odosielateľovi podľa poslednej známej adresy takejto Zmluvnej strany. To platí aj vtedy, ak je v Zmluve začiatok dohodnutej lehoty viazaný na okamih doručenia písomnosti. V takomto prípade sa za okamih doručenia považuje okamih vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi. Za poslednú známu adresu Zmluvnej strany sa považuje adresa pozostávajúca z označenia obce, názvu ulice alebo verejného priestranstva (ak je obec členená na ulice a inak označované verejné priestranstvá), súpisného, popr. i orientačného čísla a poštového smerovacieho čísla a v prípade, ak ide o adresu mimo Slovenskej republiky i označenie štátu, oznámená písomne inej Zmluvnej strane, inak adresa, ktorá je uvedená pri každej zo Zmluvných strán v záhlaví Zmluvy. Ak niektorá zo Zmluvných strán v súlade a za podmienok uvedených v Zmluve oznámi inej Zmluvnej strane zmenu adresy, považuje sa za poslednú známu adresu táto oznámená adresa, a to vždy tá, ktorá bola oznámená najneskôr. Na účely Zmluvy budú Oznámenia považované za doručené dňom:
 - 9.5.1 potvrdenia doručenia adresátom, alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje osobne, alebo
 - 9.5.2 potvrdenia doručenia adresátom alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje kuriérom, alebo
 - 9.5.3 potvrdenia doručenia adresátom alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje doporučenou poštovou zásielkou s doručenkou, alebo
 - 9.5.4 potvrdenia doručenia emailu adresátom, a v prípade, ak k potvrdeniu doručenia emailu

nedôjde ani nasledujúci deň po jeho odoslaní, dňom nasledujúcim po dni odoslania emailu, ak sa doručuje emailom.

- 9.6 Zmluvné strany sú povinné sa bez zbytočného odkladu vzájomne informovať o všetkých dôležitých skutočnostiach majúcich priamy alebo nepriamy vplyv na obsah alebo rozsah práv a povinností podľa Zmluvy alebo vplyv na rozhodovanie Zmluvnej strany súvisiace s realizáciou práv alebo plnením povinností podľa Zmluvy.
- 9.7 V otázkach neupravených touto Zmluvou sa právny vzťah Zmluvných strán riadi ustanovenia zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vo vzťahu k Predmetu nájmu a podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov vo vzťahu k Príslušenstvu a podľa ostatných aplikovateľných právnych predpisov.
- 9.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, že vôľa Zmluvných strán je pri uzatváraní Zmluvy skutočne daná, vôľa v Zmluve prejavovaná je slobodná, vážna, určitá, zrozumiteľná, bez omylu, a že Zmluva nebola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok a v tiesni ani jedného z účastníkov Zmluvy a Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom Zmluvy a záväzkov zakladaných touto Zmluvou ju vlastnoručne podpísali.
- 9.9 Prílohou tejto Zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť je:
- 9.9.1 Príloha č. 1 – Špecifikácia hnutelných vecí v Predmete nájmu - Príslušenstvo;
- 9.9.2 Príloha č. 2 – Špecifikácia nákladov na Predmete nájmu;
- 9.9.3 Príloha č. 3 - Špecifikácia poskytovaných služieb na Predmete nájmu prenajímateľom

V Smoleniciach, dňa

V Smoleniciach, dňa

PRENAJÍMATEĽ:

NÁJOMCA:

Obec Smolenice

Ing. Svetlana Petrovičová
starostka obce

IS SOLE, s.r.o.

MUDr. Igor Stipanitz
konateľ

Príloha č. 1 – Špecifikácia hnuiteľných vecí v Predmete nájmu – Príslušenstvo

V nižšie uvádzanej tabuľke je špecifikovaný zoznam hnuiteľných vecí nachádzajúcich sa v predmetných nebytových priestoroch špecifikovaných v Článku III. tejto Zmluvy

Názov hnuiteľnej veci – príslušenstva	Počet kusov
1.1 olynx PowerMedia Intel Pentium	1 ks
1.2 ACER LCD	1 ks
1.3 Canon i-SENSYS	1 ks
1.4 UPS-PC GEMBIRD	1 ks
1.5 Handsfree videomonitor	1 ks
1.6 Písací stôl	1 ks
1.7 Personál stolička čierna	1 ks
1.8 Stolička pacient biela	1 ks
1.9 Lieková skrinka	1 ks
1.10 Kartotečná skriňa	1 ks
1.11 Laboratórna skrinka	1 ks
1.12 Skrinka spodná s drezom	1 ks
1.13 Skrinka spodná dvojdvierová 80	1 ks
1.14 Skrinka spodná dvojdvierová 80	1 ks
1.15 Skrinka spodná dvojdvierová 70	1 ks
1.16 Skrinka spodná dvojdvierová 70	1 ks
1.17 Horná skrinka dvojdvierová 80	1 ks
1.18 Horná skrinka dvojdvierová 80	1 ks
1.19 Horná skrinka dvojdvierová 80	1 ks
1.20 Horná skrinka dvojdvierová 70	1 ks
1.21 Pracovná doska	1 ks
1.22 Horúcovzdušný ventilátor Stericell	1 ks
1.23 Germicídny žiarič	1 ks
1.24 olynx PowerMedia Intel Pentium	1 ks
1.25 ACER LCD	1 ks
1.26 Canon i-SENSYS	1 ks
1.27 UPS-PC GEMBIRD	1 ks
1.28 Infúzne kreslo	1 ks
1.29 EKG MAC 2000	1 ks
1.30 Diagnostický prístroj cube S	1 ks
1.31 Písací stôl	1 ks
1.32 Personál stolička čierna	1 ks
1.33 Stolička pacient biela	1 ks
1.34 Vyšetrovací stôl	1 ks
1.35 Nástrojový vozík UNI	1 ks
1.36 Bag resuscitačná sada	1 ks
1.37 Germicídny žiarič	1 ks
1.38 Dvojsedačka	5 ks
1.39 Stolík do čakárne	1 ks
1.40 Vešiak stojanový	1 ks
1.41 Germicídny žiarič	1 ks

V Smoleniciach, dňa

PRENAJÍMATEĽ:

Obec Smolenice

Ing. Svetlana Petrovičová
starostka obce

V Smoleniciach, dňa

NÁJOMCA:

IS SOLE, s.r.o.

MUDr. Igor Stipanitz
konateľ

Príloha č. 2 – Špecifikácia nákladov na Predmete nájmu

V nižšie uvádzanej tabuľke sú špecifikované Náklady podľa Článku V. ods. 5.8 Zmluvy o nájme časti nehnuteľností poskytované Nájomcovi v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu.

V bode 1. a 2. tabuľky sú špecifikované obvyklé náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu Nájomcom.

1. Vlastné energie k častiam užívaným výlučne Nájomcom ako Predmet nájmu
1.1 Elektrická energia
1.2 Vodné a stočné
1.3 Kúrenie
2. Spoločné energie k spoločným častiam v rámci nehnuteľností, v ktorých sa nachádza Predmet nájmu
2.1 Elektrická energia
2.2 Vodné a stočné
2.3 Odvod dažďovej vody
2.4 Kvalita vôd
2.5 Kúrenie (BAT)

Príloha č. 2 – Špecifikácia nákladov na Predmete nájmu je neoddeliteľnou a záväznou súčasťou Zmluvy o nájme časti nehnuteľností medzi Prenajímateľom a Nájomcom.

V Smoleniciach, dňa

V Smoleniciach, dňa

PRENAJÍMATEĽ:

NÁJOMCA:

Obec Smolenice

Ing. Svetlana Petrovičová
starostka obce

IS SOLE, s.r.o.

MUDr. Igor Stipanitz
konateľ

Príloha č. 3 – Špecifikácia poskytovaných služieb na Predmete nájmu prenajímateľom

V prílohe č.3 sú špecifikované ďalšie obvyklé náklady a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu Nájomcom, ktoré je Prenajímateľ oprávnený poskytnúť Nájomcovi v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu.

3. Ďalšie obvykle poskytované služby na Predmete nájmu alebo v rámci nehnuteľností, v ktorých sa nachádza Predmet nájmu a na príľahlých pozemkoch
3.1 Správa Predmetu nájmu a nehnuteľností, v ktorých sa Predmet nájmu nachádza: najmä koordinačné a zabezpečovacie činnosti správcu v súvislosti so službami, dodávkou energií, zabezpečenie nehnuteľností technickou podporou, bezpečnostnou technikou, poistením, koordinácia daňovej a poplatkovej povinnosti
3.2 Náklady na prevádzku, opravy a údržba technologických zariadení (mimo prístrojového vybavenia ambulancií): preventívna a legálna údržba v zmysle prevádzkového poriadku Predmetu nájmu, najmä avšak nie iba revízie a údržby elektroinštalácie, štruktúrovanej kabeľáže, bleskozvodov a náhradných zdrojov elektrickej energie; výťahov; kamerového systému; a ostatných technických zariadení
3.3 Náklady na prevádzku, opravy a údržba zelene parkovacích plôch a súkromných komunikácií: najmä zimná údržba chodníkov, spevnených plôch, parkovísk a iných komunikácií na pozemku a na príľahlých pozemkoch; údržba zelených plôch na pozemku a na príľahlých pozemkoch, údržba interiérovej zelene,
3.4 Upratovanie: najmä upratovanie spoločných priestorov; čistenie fasády stavby; údržba a obmena rohoží v spoločných priestoroch; dodávka a doplnenie hygienických potrieb v sociálnych zariadeniach prislúchajúcich k spoločným priestorom
3.5 Recepcia
3.6 Požiarne bezpečnosť a BOZP: najmä revízie hydrantov v stavbe; revízie hasiacich prístrojov v stavbe; odborné prehliadky požiarneho uzáverov stavby; výkon činností požiarneho technika pre stavbu
3.7 Dezinsekcia a deratizácia
3.8 Ostatné drobné služby (napr. nadčasy údržby za zimnú údržbu, odstraňovanie následkov havárií)
3.9 Poistenie a iné náklady vlastníka stavby alebo pozemku alebo príľahlých pozemkov spojených s vlastníctvom alebo nájmom Predmetu nájmu, daň z nehnuteľností
3.10 Ďalšie iné poplatky a dane spojené s poskytovaním služieb a tovarov tretími osobami na Predmete nájmu, spoločných častiach a zariadeniach nehnuteľností, v ktorých sa nachádza Predmet nájmu alebo na príľahlých pozemkoch spojených s užívaním Predmetu nájmu Nájomcom
3.11 Property management: administratívne služby prenajímaných priestorov v nehnuteľnosti, v ktorých sa nachádza Predmet nájmu, pokiaľ nie sú zahrnuté v iných službách uvedených vyššie
3.12 Za obstaranie alebo vykonanie ďalších služieb: Služby, ktoré nie sú uvedené vyššie a ktoré môže Prenajímateľ považovať za žiaduce a/alebo nežiaduce a/alebo potrebné na riadnu prevádzku, údržbu a riadenie Predmetu nájmu, nehnuteľností, v ktorých sa nachádza Predmet nájmu alebo na príľahlých pozemkoch (napr. materiál a služby - pozáručný servis, vypracovanie projektu organizácie dopravy, montáž, demontáž rôznych zariadení, inštalácia a montáž dopravných značiek, montáž nálepiek - piktogramov, výmena nefunkčného osvetlenia, atď.).

V Smoleniciach, dňa

V Smoleniciach, dňa

PRENÁJÍMATEĽ:

NÁJOMCA:

Obec Smolenice

Ing. Svetlana Petrovičová
starostka obce

IS SOLE, s.r.o.

MUDr. Igor Stipanitz
konateľ