

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

(ďalej len "Zmluva")

medzi:

Prenajímateľom: Obec Jablonov nad Turňou
Štatutárny zástupca: Ing. Slavomír Zubriczky
049 43 Jablonov nad Turňou
IČO: 00328332
DIČ: 2020961360
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK26 0900 0000 0051 2536 4687

(ďalej len "prenajímateľ" alebo spolu s nájomcom "zmluvné strany")

a

Nájomca: IGYN s.r.o.
Gemerská 3802/6
Rožňava 048 01
IČO: 47 252 359
DIČ: 2024047707
V zastúpení: MUDr. Igor Olšavský – konateľ
Bankové spojenie:
IBAN:
Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka číslo: 34563/V

(ďalej len "nájomca" alebo spolu s prenajímateľom "zmluvné strany")

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Jablonov nad Turňou, obce Jablonov nad Turňou, okresu Rožňava, evidovaných na liste vlastníctva č. 902, a to:
 - a. stavby so súpisným číslom 167 na parcele reg. 680/8, druh stavby 12, popis stavby Obvodné zdravotné stredisko.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1) tohto článku zmluvy o celkovej výmere 41,07 m² /2 miestností, , WC/, spoločné priestory ktoré sú tvorené sociálnou miestnosťou (WC Ženy)-na chodbe, ktorá je spoločná pre pacientov zubnej ambulancie, ambulancie všeobecného lekára a zákazníkov lekárne v budove Obvodného zdravotného strediska.

(ďalej len "predmet nájmu").

Článok II.

Predmet zmluvy a vyhlásenia zmluvných strán

1. Prenajíateľ touto zmluvou dáva Nájomcovi do nájmu (odplatného užívania) predmet nájmu uvedený v Článku I. bod 2 tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu a s tým spojené jeho užívanie platiť prenájiateľovi nájomné dohodnuté v Čl. V. tejto zmluvy.
2. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, tento je mu známy, predmet nájmu preberá bez závad, ktoré by bránili ich riadnemu užívaniu pre účel dohodnutý a vymedzený v Článku III. tejto zmluvy a v stave, v akom sa predmet nájmu ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy nachádza.

Článok III.

Účel nájmu

Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu v súvislosti s obchodnou činnosťou nájomcu a to prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia – ambulancie s odborným zameraním gynekológia a pôrodníctvo, ultrazvuk v gynekológii a pôrodníctve.

Článok IV.

Trvanie a zánik zmluvy

1. Nájomný vzťah sa uzatvára medzi zmluvnými stranami na dobu neurčitú, odo dňa podpisu zmluvy. Zmluva je účinná, v súlade § 47a zák.č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka, dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - a. výpoveďou,
 - b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c. odstúpením od zmluvy
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručенú aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala oprávnená osoba v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela. Adresa na doručovanie sa považuje adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
4. Táto zmluva môže byť ukončená písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami.
5. Po ukončení tejto zmluvy je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal od prenájiateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, stavebné úpravy a technické zhodnotenie vykonané nájomcom.

6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak sa nájomca omešká s úhradou nájomného o viac ako 20 kalendárnych dní.
7. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane na adresu jej trvalého bydliska. Odstúpenie sa považuje za doručené aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala oprávnená osoba v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela.

Článok V.

Cena nájmu a jeho splatnosť

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za predmet nájmu nájomné **vo výške 58,32 Eur/ mesačne**, t.j. 41,07 m² x 1,42 €/m².
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vopred najneskôr k 15. dňu v mesiaci.
3. Nájomca bude uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa.
4. Za úhradu nájomného sa považuje pripísanie celej sumy nájomného na účet prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje pri podpise tejto zmluvy zložiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške dvojmesačného nájomného na účet číslo: SK60 0900 0000 0051 2430 6290 /účet Finančná zábezpeka/.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať paušálne poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu a to za odber elektriny – 8,52 €/mesačne, plynu – 30 €/mesačne, vody - 2,16 €/mesačne na základe tejto zmluvy **spolu vo výške 40,68 €/mes** a ďalšie náklady súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu v rozsahu bežnej údržby (služby spojené s užívaním predmetu nájmu) na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
7. Stočné bude fakturované správcom a prevádzkovateľom verejnej kanalizácie.

Článok VI.

Sankcie

V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného za podmienok dojednaných v tejto zmluve, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 9 % p. a. z nesplatennej časti záväzku.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a. odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - b. umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c. zabezpečiť nájomcovi, jeho zamestnancom, zákazníkom, obchodným partnerom a návštevníkom nerušený prístup k predmetu nájmu a to počas stránkových hodín Obecného úradu,

- d. umožniť nájomcovi, aby si na stavbách ktoré sú súčasťou predmetu nájmu umiestnil svoje označenie, logá, prípadne ďalšie identifikátory,
- e. umožniť Nájomcovi si na vlastné náklady zriadiť telefónne linky a uzavrieť s tretími osobami zmluvy o poskytovaní verejných služieb v rozsahu telekomunikačných a internetových služieb,
- f. nevstupovať do priestorov tvoriacich predmet nájmu bez predchádzajúceho včasného oznámenia nájomcovi, pričom za včasné oznámenie vstupu nájomcovi sa považuje žiadosť o prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly užívania predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou najmenej 3 pracovné dni vopred, to neplatí v prípade vstupu do zadnej miestnosti, kde je sklad prenajímateľa a práčka, ktorý musí byť zo strany nájomcu zabezpečený nepretržite
- g. oznamovať nájomcovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
- h. Nájomca berie na vedomie, že prístup do predmetu nájmu mu bude z bezpečnostných dôvodov umožnený iba v čase otváracích hodín obecného úradu s čím výslovne súhlasí.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a. užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a udržiavať ho v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, stavebné úpravy a technické zhodnotenie na ktoré mu dal prenajímateľ písomný súhlas,
- b. chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením, v prípade hroziacej škody sa nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia,
- c. zaisťovať bežnú údržbu a opravy nehnuteľných vecí patriacich do predmetu nájmu,
- d. zaisťovať bežné opravy a bežnú údržbu hnutelných vecí patriacich do predmetu nájmu na vlastné náklady, pričom bežnou údržbou sa rozumejú opravy a údržba spojená s každodenným užívaním, nájmu,
- e. včas upozorňovať prenajímateľa na potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré nespádajú do bežnej údržby a opráv predmetu nájmu, v opačnom prípade zodpovedá za náhradu škody, ktorá prenajímateľovi jeho konaním vznikne,
- f. oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
- g. Neposkytnúť nebytové priestory do podnájmu tretej osobe,
- h. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné predpisy pri užívaní predmetu nájmu a to najmä predpisy týkajúce sa ochrany na úseku protipožiarnej prevencie.

3. Nájomca je oprávnený:

- a. umiestniť na predmete nájmu akékoľvek zariadenia a pútače potrebné na výkon činnosti v rámci svojho predmetu podnikania zapísaného v živnostenskom registri, resp. predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri príslušného okresného súdu.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa bude riadiť slovenským právom a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka týkajúcimi sa nájomnej zmluvy, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť vyhotovené iba vo forme číslovaného písomného dodatku vlastnoručne podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany si zasielajú písomnosti na adresu uvedenú na prvej strane tejto zmluvy alebo na adresu neskôr písomne oznámenú zmluvnej strane. Písomnosť sa pokladá za doručení aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala zmluvná strana v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela.
4. Ak sa ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným, neúčinným alebo neuskutočniteľným, nebude tým dotknutý zvyšok zmluvy a všetky ostatné ustanovenia zostávajú platné, účinné a vykonateľné v rozsahu stanovenom zákonom. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné, neúčinné alebo neuskutočniteľné ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré budú svojim zmyslom a významom čo najviac podobné ustanoveniam, ktoré boli neplatné, neúčinné alebo neuskutočniteľné.
5. Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán. Zmluvné strany prehlasujú, že neexistujú iné písomné alebo ústne dohody s rovnakým predmetom ako táto zmluva. Ak také existujú, sú neplatné a nahradené touto zmluvou.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúc deň po jej zverejnení.
7. Prenájom bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Jablonove nad Turňou č. 151/2023 zo dňa 31.10.2023.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že akýkoľvek spor vzniknutý na základe tejto zmluvy bude prednostne riešený vzájomnými mimosúdnyimi rokovaniami. V prípade, ak vzájomné rokovania nebudú úspešné, strany sa zaväzujú riešiť vzniknutý spor prostredníctvom príslušných súdov Slovenskej republiky.

9. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch v slovenskom jazyku. Každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité.

V Jablonove nad Turňou, dňa 1.11.2023

.....
Ing. Slavomír Zubriczky – starosta obce
Prenajímateľ

.....
MUDr. Igor Olšavský
Nájomca