

Nájomná zmluva
o nájme nebytových priestorov č. 1/ZS/2023
ďalej len „zmluva“
ktorú uzatvárajú:

Prenajímateľ:

Obec Krušovce

so sídlom: Štefánikova 129, 956 31 Krušovce

v jej mene konajúci: PaedDr. Martin Zdychavský, starosta

IČO: 00699250

DIČ: 2021234589

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. Topoľčany

IBAN: SK55 5600 0000 0008 0218 9001

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: ŠVERCEL - DENT, s. r. o.

So sídlom: Buznova 611/3, 956 31 Krušovce

Korešpondenčná adresa: Buznova 611/3, 956 31 Krušovce

Zapísaný v OR OS Nitra, Oddiel: Sro, Vl. č. 60973/N

IČO: 55625592

DIČ: 2122039579

Bankové spojenie: VÚB banka, a.s., pobočka Topoľčany

IBAN:

Tel. č. / e-mail:

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivو „zmluvná strana“)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako vlastník stavby nachádzajúcej sa na ul. Štefánikovej v Krušovciach, zapísanej na LV č. 989, ako stavba súpisné číslo 263, popis stavby zdrav. Stredisko (ďalej aj „Zdravotné stredisko“), nachádzajúcej sa na parcele reg. C KN č. 1084, o výmere 720 m², zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Krušovce, (ďalej len „nehnuteľnosť“) poskytuje:

- výlučne nájomcovi z nehnuteľnosti do nájmu nebytové priestory a to časť nehnuteľnosti o výmere 56,70 m² (nebytové priestory – pozostávajúce z ambulancie (3), sociálnej miestnosti (4), sociálnej miestnosti (5), WC (6)),

- nájomcovi spoločne s treťou osobou, ktorá má prenajatú vedľajšiu ambulanciu, do nájmu nebytový priestor a to časť nehnuteľnosti (nebytové priestory – pozostávajúce z čakárne (2), chodby (8), miestnosti (9) a WC (10)),

všetko v rozsahu vyznačenom na nákrese, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy (ďalej spoločne len „predmet nájmu“).

V rámci využívania predmetu nájmu je nájomca oprávnený využívať, pre potreby svoje a svojich zákazníkov čakáreň (2), chodbu (8), miestnosť (9) a WC (10) (ďalej aj „spoločné priestory“), tieto

spoločné priestory sa nájomca zaväzuje udržiavať funkčné a čisté, nájomca sa zaväzuje sledovať poškodenie a/alebo únik vody v týchto spoločných priestoroch a bezodkladne ich odstrániť. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne uhradiť prenajímateľovi škodu vzniknutú v spoločných priestoroch.

Súčasťou predmetu nájmu, ktorý poskytuje prenajímateľ, ako vlastník, nájomcovi je i zariadenie predmetu nájmu, ktoré je špecifikované v preberacom protokole.

Uvedený predmet nájmu bude nájomcom využívaný na prevádzkovanie ambulancie zubného lekárstva (ďalej aj „ambulancia“). Nájomca vyhlasuje, že na vlastné náklady zabezpečí aby predmet nájmu spĺňal všetky požiadavky kladené platnými právnymi predpismi na prevádzkovanie ambulancie. Z dôvodu právnej istoty zmluvné strany uvádzajú, že nájomca je plne zodpovedný za predmet nájmu a za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu počas platnosti tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje spoločne s nájomom zabezpečovať pre nájomcu poskytovanie služieb, ktoré s nájomom súvisia /elektrina, voda, plyn (vykurovanie)/.

II. Účel a doba nájmu

1. Účelom nájmu je celoročné prevádzkovanie ambulancie, nájomca vyhlasuje, že počas platnosti tejto zmluvy spĺňa všetky požiadavky na prevádzkovanie ambulancie v zmysle platných právnych predpisov SR. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní troch rokov odo dňa jej účinnosti.

III. Výška nájomného

1. Výška nájomného je dohodnutá v sume **637,10 €** (slovom šesťstotridsaťsedem Eur 10/100) /ročne. Vo výške nájomného nie je zahrnutá úhrada za služby /elektrina, voda, vykurovanie/ spojené s užívaním predmetu nájmu obvyklým spôsobom. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné platné k 31. (tridsiatemu prvému) decembru určitého roka sa bude každoročne, vždy k 1. (prvému) januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú v Slovenskej republike, zverejnenú Štatistickým úradom SR a to podľa mesiaca december predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer).

2. Odber elektrickej energie (elektriny) bude meraný zvlášť v spoločných priestoroch a zvlášť v časti predmetu nájmu vo výlučnom nájme nájomcu meradlom namontovaným v spoločných priestoroch a meradlom namontovaným v časti predmetu nájmu vo výlučnom nájme nájomcu. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za odobratú elektrickú energiu v časti predmetu nájmu vo výlučnom nájme nájomcu sumu určenú ako súčin poplatku, ktorý platí prenajímateľ svojmu dodávateľovi elektrickej energie za mernú jednotku elektrickej energie a množstva elektrickej energie nameraného meradlom namontovanými v predmete nájmu a to na základe výzvy prenajímateľa so splatnosťou 15 dní od doručenia výzvy prenajímateľa nájomcovi (písomne alebo e-mailom). Po uplynutí jedného roku nájmu zmluvné strany vykonajú zúčtovanie za skutočne odobratú elektrickú energiu na základe odčítania elektromeru namontovaného v predmete nájmu, stav elektromeru ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uvedú zmluvné strany v preberacom

protokole (tento stav meradla zmluvné strany použijú ako základ pre odpočet množstva elektrickej energie spotrebovanej nájomcom).

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za odobratú elektrickú energiu v spoločných priestoroch odplatu určenú ako pomernú časť nákladov prenajímateľa na elektrickú energiu odobratú v spoločných priestoroch (spotreba je meraná elektromerom, stav elektromeru ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uvedú zmluvné strany v preberacom protokole) všetkými nájomcami spoločných priestorov podľa výmery prenájatej podlahovej plochy a to na základe výzvy prenajímateľa so splatnosťou 15 dní od doručenia výzvy prenajímateľa nájomcovi (písomne alebo e-mailom). Po uplynutí jedného roku nájmu zmluvné strany vykonajú zúčtovanie odplaty za odobratú elektrickú energiu.

Na základe výzvy prenajímateľa sa nájomca zaväzuje elektromery bezodkladne sprístupniť prenajímateľovi. Cena za 1 kWh odobratej elektrickej energie bude rovnaká akú uhradil prenajímateľ svojmu dodávateľovi elektrickej energie za predmetné obdobie.

3. Odber plynu bude meraný meradlom - plynomerom. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za odobratý plyn sumu určenú ako súčin poplatku, ktorý platí prenajímateľ svojmu dodávateľovi plynu za mernú jednotku plynu a množstva plynu nameraného meradlom namontovanými v predmete nájmu a to na základe výzvy prenajímateľa so splatnosťou 15 dní od doručenia výzvy prenajímateľa nájomcovi (písomne alebo e-mailom). Po uplynutí jedného roku nájmu zmluvné strany vykonajú zúčtovanie za skutočne odobratý plyn na základe odčítania plynomeru namontovaného v predmete nájmu, stav plynomeru ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uvedú zmluvné strany v preberacom protokole (tento stav meradla zmluvné strany použijú ako základ pre odpočet množstva plynu spotrebovaného nájomcom).

Na základe výzvy prenajímateľa sa nájomca zaväzuje plynomer bezodkladne sprístupniť prenajímateľovi. Cena za 1 m³ odobratého plynu bude rovnaká akú uhradil prenajímateľ svojmu dodávateľovi plynu za predmetné obdobie.

Zmluvné strany sa dohodli, že za dodanie vody do predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi odplatu určenú ako pomernú časť vodného za vodu spotrebovanú v nehnuteľnosti (spotreba je meraná vodomerom, stav vodomeru ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uvedú zmluvné strany v preberacom protokole) všetkými nájomcami častí nehnuteľnosti podľa výmery prenájatej podlahovej plochy a to na základe výzvy prenajímateľa so splatnosťou 15 dní od doručenia výzvy prenajímateľa nájomcovi (písomne alebo e-mailom). Po uplynutí jedného roku nájmu zmluvné strany vykonajú zúčtovanie odplaty za dodanie vody.

IV.

Splatnosť nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné za prvé tri mesiace nájmu vopred do 15 dní odo dňa účinnosti zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. Nájomné za ďalšie tri mesiace sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi tri mesiace vopred na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

Pri platbe nájomného sa nájomca zaväzuje uviesť variabilný symbol – číslo tejto zmluvy.

2. V prípade omeškania zo strany nájomcu sa tento zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške uvedenej v § 3 nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obč. zák. v znení neskorších predpisov.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného skončenia tejto zmluvy (napr. odstúpením od zmluvy) je prenajímateľ oprávnený použiť preplatok na nájomnom prednostne na úhradu záväzkov nájomcu vzniknutých z tejto zmluvy voči prenajímateľovi a náhradu škôd na predmete nájmu. Preplatok na nájomnom, resp. jeho zostatok, vyplatí prenajímateľ nájomcovi na jeho účet uvedený v tejto zmluve až po úhrade všetkých vyššie uvedených záväzkov nájomcu, resp., po ich započítaní s časťou preplatku.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť služby spojené s nájomom, špecifikované v článku I. bod 2. tejto zmluvy.

Osoba zodpovedná za prenajímateľa na odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu, komunikáciu s nájomcom a odsúhlasenie úprav predmetu nájmu je - PaedDr. Zdychavský, starosta obce, tel. č. 038/5311530, e-mail: starosta@krusovce.sk.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- zaplatiť nájomné a sumy za odobratú elektrickú energiu a plyn a za dodanie vody v dohodnutom termíne a v dohodnutej sume,
- užívať predmet nájmu riadne a na dohodnutý účel,
- uvoľniť predmet nájmu v deň skončenia nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v pôvodnom stave (okrem úprav vopred odsúhlasených písomne prenajímateľom),
- dodržiavať v predmete nájmu záväzné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygieny a ochrany majetku pred stratou, poškodením, zničením, neoprávneným použitím alebo zneužitím a protipožiarne predpisy,
- zapojiť sa do systému zberu komunálneho odpadu v obci v súlade so zákonom o odpadoch a príslušnými všeobecne záväznými nariadeniami obce,
- neposkytnúť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa predmet nájmu do užívania tretej osobe,
- informovať prenajímateľa o každom poškodení, závade alebo havárii v predmete nájmu,
- nahradiť bezodkladne prenajímateľovi všetky škody vzniknuté počas účinnosti tejto zmluvy na predmete nájmu,
- oznámiť prenajímateľovi bezodkladne a písomne akúkoľvek zmenu týkajúcu sa tejto zmluvy a/alebo nájomcu, napr. zmenu sídla, zmenu alebo zánik oprávnenia na výkon činnosti, zmenu predmetu podnikania (činnosti), zmenu obchodného mena, zmenu konateľa, zmenu názvu, vstup do likvidácie alebo vstup do konkurzu a pod.,
- sprístupniť prenajímateľovi predmet nájmu za účelom vykonania kontroly zo strany prenajímateľa bezodkladne na základe výzvy prenajímateľa,
- udržiavať predmet nájmu a okolie predmetu nájmu v čistote. Na základe žiadosti prenajímateľa bezodkladne vyčistiť predmet nájmu a/alebo jeho okolie. Pri predmete nájmu umiestniť nádobu na odpad a zabezpečiť jeho pravidelné zneškodnenie,
- na vlastné náklady zabezpečiť aby predmet nájmu spĺňal všetky požiadavky kladené platnými právnymi predpismi na prevádzkovanie ambulancie, úpravy predmetu nájmu s tým súvisiace je nájomca oprávnený vykonať až po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, takéto úpravy predmetu nájmu sa po skončení platnosti tejto zmluvy stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nájomca vyslovene súhlasí s bezodplatným prevodom ich vlastníctva na prenajímateľa.

3. Osobou zodpovednou zo strany nájomcu za prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu vrátane zariadenia a kľúčov od príslušných dverí predmetu nájmu a osobou oprávnenou komunikovať s prenajímateľom je MUDr. Jozef Švercel, tel. č. , e-mail:

4. Zmluvné strany sa dohodli, že pred odovzdaním predmetu nájmu nájomcovi vyhotoví prenajímateľ fotodokumentáciu stavu predmetu nájmu, ktorá bude rozhodujúca pri posudzovaní stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdania nájomcovi.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer končí uplynutím doby, na ktorú je táto zmluva uzatvorená alebo skôr, v zmysle nasledujúcich ustanovení zmluvy.

2. Prenajímateľ môže ukončiť nájom aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a to aj odstúpením od zmluvy, ak nájomca neužíva predmet nájmu riadne, alebo ho užíva v rozpore s účelom, na ktorý si ho prenajal v zmysle tejto zmluvy (prevádzkovanie ambulancie) alebo v prípade porušenia ustanovenia tejto zmluvy nájomcom. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Zmluvná strana môže vypovedať túto zmluvu písomne bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou jeden rok vždy k 31. decembru.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti a oznámenia v zmysle tejto zmluvy budú doručované na adresy zmluvných strán uvedené v tejto zmluve. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia spočívajúcej v doručení zásielky dňom jej vrátenia odosielateľovi ako nedoručenej alebo nedoručiteľnej alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, v prípade, že zásielka nebude riadne prevzatá adresátom v lehote jej prevzatia.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, nájomca dostane 1 a prenajímateľ 1 vyhotovenie.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v deň skončenia nájmu, má prenajímateľ právo vypratať tieto priestory na náklady nájomcu a na náklady nájomcu uložiť veci nájomcu, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do depozitu. Tieto náklady sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi bezodkladne po doručení výzvy prenajímateľa na ich úhradu. Zmluvné strany sa dohodli, že toto ustanovenie zmluvy zostáva v platnosti aj po skončení platnosti zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu neuvedie predmet nájmu bezodkladne do pôvodného stavu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady nájomcu, ktoré sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi bezodkladne po doručení výzvy prenajímateľa na ich úhradu nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že toto ustanovenie zmluvy zostáva v platnosti aj po skončení platnosti zmluvy.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v lehote určenej prenajímateľom, nájomca sa zaväzuje uhradiť mesačné nájomné (53,09 €) navýšené o sumu 600,- € podľa skutočnej doby užívania predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že zhodnotenie a/alebo úpravy predmetu nájmu vykoná nájomca len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, náklady s tým spojené znáša nájomca, nájomca súhlasí s tým, že tieto náklady mu nebudú vrátené prenajímateľom ani pri skončení nájmu

z akéhokoľvek dôvodu. Zmluvné strany sa dohodli, že toto ustanovenie zmluvy zostáva v platnosti aj po skončení platnosti zmluvy.

5. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú v upravené v tejto zmluve, sa riadia ustanoveniami zák. NR SR č. 116/1990 Zb. v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.

6. Zmluvu je možné zmeniť len jej písomnými dodatkami, podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom doručenia fotokópie rozhodnutia predsedu Nitrianskeho samosprávneho kraja o povolení prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia, ambulancie zubného lekárstva, obchodnou spoločnosťou ŠVERCEL - DENT, s. r. o. prenajímateľovi, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia prenajímateľom.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Krušovciach, dňa 28.11.2023

V Krušovciach, dňa 28.11.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

Obec Krušovce

ŠVERCEL - DENT, s. r. o.

PaedDr. Martin Zdychavský, starosta, v. r.

MUDr. Jozef Švercel, konateľ, v.r.