

Zmluva
o nájme nebytových priestorov podľa zákona 116/90 Zb.,
§ 663 až 684 a 720 Občianskeho zákonníka.

č. 596/2023

I. Zmluvné strany

I.1. Prenajíateľ: **Mesto Vráble**
v zastúpení **Mgr. Viktorom Némethom**, primátorom mesta
Hlavná 1221, 952 01 Vráble
IČO: 00308 641
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN SK05 5600 0000 0022 0046 1003

d'alej ako „prenajíateľ“

I.2. Nájomca **Sanos Vráble s. r. o.**
v zastúpení **MUDr. Šárkou Švecovou**, konateľkou spoločnosti
Moravská 1211/31, 952 01 Vráble
IČO: 36787736
DIČ: 2022402668

d'alej ako „nájomca“

prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“

II. Predmet zmluvy

II.1 Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený odovzdať nebytové priestory v objekte Mestskej polikliniky nachádzajúcej sa na Moravskej ulici č. 512/62 vo Vrábľoch do prenájmu nájomcovi v zmysle § 3 odst. 3 zák. č. 116/90 Zb. v platnom znení.

II.2 Prenajíateľ prenecháva nájomcovi v zmysle uznesenia č. 111/2023 Mestského zastupiteľstva vo Vrábľoch zo dňa 25.10.2023 do prenájmu nebytový priestor vo vyššie uvedenom objekte a to priestor nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží č. 2.14 o výmere 31,11 m².

II.3 Predmetom prenájmu je nebytový priestor špecifikovaný v bode 2 tohto článku o výmere **31,11 m²**. Súčasne s priestorom je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory, t. j. chodby, výťah a sociálne zariadenia, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie nebytového priestoru.

II.4 Nebytový priestor sa dáva do prenájmu za účelom prevádzkovania ambulancie všeobecného lekárstva.

II.5 Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu, ktorý sa nachádza v neužívania schopnom stave na účel, ktorý je uvedený v predchádzajúcom odseku, pričom zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný na svoje náklady a nebezpečenstvo vykonať/zabezpečiť vykonanie prác a dodávku materiálov potrebných k tomu, aby sa predmet

nájmu nachádzal v stave spôsobilom na dohodnutý účel, a zároveň sa zmluvné strany dohodli, že samotné zhodnotenie predmetu nájmu momentom jeho vykonania nájomca odovzdáva prenajímateľovi a teda zhodnotený predmet nájmu ostáva vo vlastníctve prenajímateľa, pričom nájomca nebude požadovať a ani nepožaduje od prenajímateľa odplatu za toto zhodnotenie.

Zmluvné strany sa osobitne dohodli, že náklady vynaložené nájomcom v zmysle predchádzajúcej vety tohto odseku nájomca nie je oprávnený započítať na svoje záväzky voči prenajímateľovi a ani požadovať ich kompenzáciu, resp. akúkoľvek náhradu

III. Doba prenájmu

III.1 Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú a to jeden rok od nadobudnutia platnosti zmluvy t.j. dňom podpísania oboma zmluvnými stranami. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomca po uplynutí uvedenej lehoty nebytový priestor vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave odpovedajúcom bežnému užívaniu.

III.2 V prípade nedodržania účelu nájmu v zmysle bodu II.4 ako i porušenia ustanovenia článku IV. tejto zmluvy týkajúceho sa úhrady platieb nájomného, má prenajímateľ právo vypovedať nájomnú zmluvu s 1 mesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. Nájomca po uplynutí uvedenej lehoty nebytový priestor vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave odpovedajúcom bežnému užívaniu.

III.3 Odovzdanie a prevzatie nebytového priestoru sa uskutoční formou podpísania preberacieho protokolu, ktorý podpíšu zástupcovia oboch zmluvných strán, a to najneskôr do 5 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis tohto protokolu.

IV. Cena prenájmu a splatnosť

IV.1 Nájomné za prenájom vyššie uvedeného priestoru je stanovené v zmysle § 24 písm. e) platného Všeobecne záväzného nariadenia mesta Vráble č. 5/2022 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta na 40 €/m²/rok. Nájomné spolu s nákladmi na služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zahrnuté v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

IV.2 Nájomné a zálohové platby za služby budú splácané nájomcom v mesačných splátkach vo výške 1/12 z ročného nájomného mesiac vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca bezhotovostným platobným stykom na č. účtu v tvare IBAN **SK05 5600 0000 0022 0046 1003** pod variabilným symbolom **1832310596**.

IV.3 Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová. Vyúčtovanie nájomcovi bude vykonané na základe skutočných nákladov najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka. Prípadné rozdiely vo vyúčtovaní služieb si zmluvné strany vzájomne uhradia do 30 dní po doručení vyúčtovania..

IV.4 Výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich

pre určenie výšky úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Zmenu výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

IV.5 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať nájomné alebo zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v zmenenej výške od kalendárneho mesiaca, v ktorom mu bude doručený nový Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb.

IV.6 Zmluvné strany sa dohodli na valorizácií nájomného. Výška nájomného sa môže každoročne zvyšovať oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meraná indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V prípade zmeny výšky nájomného bude prenajímateľom táto zmena zapracovaná v dodatku k zmluve o nájme a nájomca je povinný uhrádzať nájomné v zmenenej výške od kalendárneho mesiaca, v ktorom mu bude dodatok k zmluve doručený

IV.7 V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo úhrady za služby poskytnuté s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta.

IV.8 Zmluvné strany sa dohodli, že prvá splátka nájomného prebehne v stanovenom termíne do 15. dňa príslušného mesiaca, v ktorom nájomca začne poskytovať služby všeobecného lekárstva. Nájomca je povinný bezodkladne písomne informovať prenajímateľa o spustení prevádzky ambulancie v predmete nájmu. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať od nadobudnutia účinnosti zmluvy.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

V.1 Nájomca zložil na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške nájomného za tri mesiace v sume **311,11 €** (slovom tristojedenaásť eur jedenásť centov). Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi na zaplatenie nájomného, platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, nedoplatku z vyúčtovania zálohových platieb za služby, zmluvnej pokuty alebo náhrady škody v súvislosti s poškodením predmetu nájmu, na úhradu ktorých je prenajímateľ oprávnený v prípade omeškania nájomcu s plnením zábezpeku použiť. V prípade, že zábezpeka takto použitá nebude, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný zábezpeku vrátiť nájomcovi najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal priestor, ktorý je predmetom nájmu, a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným vzťahom. Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Výnos v podobe úrokov z peňažných prostriedkov finančnej zábezpeky patrí prenajímateľovi ako majiteľovi účtu,

v prospech ktorého sú úroky pripisované. Prenajímateľ sa zaväzuje tento výnos použiť len na úhradu nákladov spojených s vedením účtu a operáciami na účte, na ktorom sú peňažné prostriedky finančnej zábezpeky uložené.

V.2 Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky stavebné a technické úpravy v prenajatých priestoroch ako aj ostatných častí budovy, súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

V.3 Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov spojených so zmenami, úpravami a rekonštrukciou predmetu nájmu vykonaných nájomcom, a to ani po ukončení nájmu; uvedené sa vzťahuje na všetky zmeny, úpravy a rekonštrukcie predmetu nájmu, vrátane tých, ktoré nájomca uskutočnil so súhlasom prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu zmenami, úpravami a rekonštrukciou predmetu nájmu vykonaných nájomcom, a to ani po ukončení nájmu; uvedené sa vzťahuje na všetky zmeny, úpravy a rekonštrukcie predmetu nájmu, vrátane tých, ktoré nájomca uskutočnil so súhlasom prenajímateľa.

V.4 Ďalší podnájom predmetu nájmu alebo jeho časti bude nájomcovi umožnený len v rámci dohôd uvedených v tejto zmluve a len počas jej trvania a to výlučne s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa

V.5 Nájomca sa zaväzuje vykonávať kontrolu a zabezpečiť stav prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie a bezpečnosti práce.

V.6 Nájomca sa zaväzuje plniť ustanovenia o ochrane pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhl. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.

V.7 V súlade s § 6 ods. 2 zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi sa vlastník nehnuteľností, ktorý prenajíma nehnuteľnosť, dohodol s nájomcom, že nájomca preberá na seba všetky povinnosti právnických osôb, súvisiace so zabezpečením všetkých úloh ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, (najmä však povinnosť právnických osôb v II. časti cit. zákona) a všetkých všeobecne záväzných predpisov s činnosťami vykonávanými v prenajímaných priestoroch.

V.8 Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať v spoločných priestoroch (ako sú chodby a čakárne) pravidelnú kontrolu a vybavenosť protipožiarnej hasiacej techniky a bezpečnostného značenia na únikových cestách.

V.9 Nájomca sa zaväzuje plniť ustanovenia v zmysle zákona 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.

V.10 Nájomca sa zaväzuje rešpektovať zákaz fajčenia v prenajatých priestoroch, okrem priestorov na to určených.

V.11 Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným, jeho zamestnancami alebo jeho návštevníkmi, s výnimkou bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody i napriek písomnej výzve v stanovenej primeranej lehote, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu.

V.12 Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, poistnú udalosť a všetky skutočnosti, ktoré by mohli viesť ku vzniku škôd na predmete nájmu, ako aj potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv.

V.13 Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a bežná údržba sa rozumie: vymaľovanie nebytového priestoru, údržba čistoty podláh a okien, oprava vodovodných batérií, sifónov, oprava kľučiek a pod.

V.14 Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi za účelom overenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.

V.15 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú definované v zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

VI. Záverečné ustanovenia

VI.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.


VI.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

VI.4 Zmluvné strany sa dohodli, že žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez súhlasu druhej zmluvnej strany previesť práva a/alebo povinnosti jej vyplývajúce a/alebo súvisiace s touto zmluvou na tretiu stranu.

VI.5 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prejedaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

VI.6 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom prenajímateľ aj nájomca obdržia jeden rovnopis.

Vo Vrábľoch, dňa 7.12.2022



prenajímateľ

nájomca