

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5/2024

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

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Nová Bystrica
Sídlo: Nová Bystrica 657, 023 05 Nová Bystrica
IČO: 00314145
konajúci prostredníctvom: Ing. Jozef Kuric, starosta obce
DIČ: 2020553150
IBAN: SK95 5600 0000 0077 0012 6001
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Čadca
e-mail: jozef.kuric@novabystrica.sk
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:
obchodné meno/Názov: Gajdičiar, s.r.o.
Sídlo: Krásno nad Kysucou 023 02
IČO: 36 437 875
DIČ: 2022113929
IBAN: SK32 0900 0000 0003 1268 4165
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
e-mail: vgajdiciar@gmail.com
konajúci prostredníctvom: MUDr. Vladimír Gajdičiar
(ďalej len „nájomca“)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež spoločne ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivu „zmluvná strana“)

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) v nasledovnom znení:

Čl. I

Predmet zmluvy

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – súp. č. 655 postavenej na pozemku KN-C parc. č. 5397, zapísanej na LV č. 937 pre k. ú. Nová Bystrica, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Čadca.
- Prenajímateľ za podmienok stanovených touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy o celkovej výmere 52,63 m² nachádzajúce sa na 2 poschodí v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1 tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“).
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu spolu s jeho zariadením, ktoré je špecifikované v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu

- Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať za účelom prevádzkovania ambulancie v špecializačnom odbore gynekológia.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet zmluvy.

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.03.2024 a uzatvára sa na dobu neurčitú.
2. Túto nájomnú zmluvu môžu zmluvné strany vypovedať v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi prenajaté priestory spolu s prenajatým vybavením v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie alebo v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

Čl. IV.

Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi kvartálne nájomné v celkovej sume 65,67 EUR, splatné vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho štvrťroka, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. Výška nájomného je určená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a podľa Zásad hospodárenia s majetkom obce Nová Bystrica o platení nájomného za nebytové priestory a to nasledovným spôsobom:

- cena nebytových priestorov **2,08 EUR / m²**
3. Mesačné nájomné je vypočítané násobkom prenajatej plochy a pracovného úväzku lekára:
- prenajatá plocha x cena za nebytové priestory x pracovný úväzok
$$52,63 \text{ m}^2 \times 2,08 \text{ EUR} \times 0,2 = 21,89 \text{ EUR}$$
4. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.
5. V prípade omeškania platby nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi poplatok z omeškania platby, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Týmto nie je právo prenajímateľa na náhradu škody akokoľvek dotknuté.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený 1-krát za kalendárny rok jednostranne zvýšiť dohodnutú výšku nájomného vo výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý kalendárny rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenou percentuálnou výškou publikovanou štatistickým úradom SR. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ môže toto právo využiť najskôr v roku 2025.

Čl. V.

Služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s nájmom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - vykurovanie a dodávka TÚV v prenajatých priestoroch,
 - dodávka vody a stočné,

- *dodávka elektrickej energie,*
 - *ostatné služby (internet).*
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájmom podľa bodu 2 tohto článku zálohovo kvartálne v celkovej sume 78,00 EUR, splatné vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho štvrťroka, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
 3. Výška zálohovej platby ako aj spôsob zúčtovania zálohových platieb je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
 4. Celkové zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to vždy k 28.02. za predchádzajúci kalendárny rok podľa spôsobu zúčtovania uvedeného v prílohe č.1 tejto zmluvy. V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom, je nájomca povinný uhradiť vzniknutý nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ vrátiť vzniknutý preplatok nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
 5. Zálohová platba za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa. V prípade omeškania platby podľa bodov 3 a5 tohto článku tejto zmluvy má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi poplatok z omeškania platby, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Týmto nie je právo prenajímateľa na náhradu škody akokoľvek dotknuté.
 6. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ boli inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude priamo u dodávateľa služieb sám vo vlastnom mene na vlastné náklady platiť za komunálny odpad.

Čl. VI.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu prenajatých priestorov vrátane drobných opráv.
5. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.

8. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
9. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu, za BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu, ako aj v budove uvedenej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy. Ďalej je nájomca povinný zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení.
10. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcia a iné).
11. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadení zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu a na jeho zariadení, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia.
12. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti.
13. Nájomca je povinný postupovať podľa zákona č.42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov podľa ktorého, zodpovedá za svojich zamestnancov a osoby mu zverené do starostlivosti. V prípade evakuácie je povinný postupovať v zmysle Vyhlášky č. 328/2012 Z. z. Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o evakuácii. Všetky informácie, t.j. únikové cesty pri požiaroch, varovné signály v prípade všeobecného ohrozenia sú uvedené na výveskách pri únikovom východe budovy.
14. Nájomca je povinný zabezpečovať v predmete nájmu na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, najmä: zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, za ich vybavenie požiarnou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie požiarnych prehliadok.
15. Nájomca je povinný vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie svojich informačných tabúl na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia ako povinne zverejňovanej zmluvy podľa ustanovenia § 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 v Centrálnom registri zmlúv.
2. Túto Zmluvu je možné zmeniť iba na základe písomnej dohody zmluvných strán vo forme

očíslovaných dodatkov zmluvy, podpísanými osobami oprávnenými konať v mene zmluvných strán.

3. Vo veciach výslovne neupravených touto zmluvou platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Pokiaľ by niektoré ustanovenia tejto zmluvy boli neplatné alebo sa neplatnými stali, nebude tým to dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, s platnosťou originálu, z ktorých po jednom dostane každá zo zmluvných strán.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú príloha č. 1 a príloha č. 2.
7. Zmluvu si účastníci prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Novej Bystrici, dňa 29.02.2024.

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Jozef Kuric
starosta obce

MUDr. Vladimír Gajdičiar
konateľ

Príloha č. 1

k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 5/2024

Prenajímateľ: Obec Nová Bystrica

Nájomca: Gajdičiar, s.r.o.

1) Predmetom nájmu sú nasledovné priestory:

Č./ozn. Miestn.	Účel využitia	Prenajatá plocha (m2)	Nájomné/m2/mesiac/úväzok
2.35	Prípravovňa	17,89	7,44
2.36	Šatňa pacienti	1,74	0,72
2.37	Vyšetrovňa – Gynekológ	15,46	6,43
2.38	Šatňa lekár	12,83	5,34
2.39	WC + sprcha	4,71	1,96
Spolu			21,89

2) Služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov

2.1 Mesačná úhrada za služby:

Služba	Mesačná zálohová platba
Kúrenie	10,00 EUR
Vodné a stočné	0 EUR - reálna spotreba na konci vyúčtovacieho obdobia
Elektrina	8,00 EUR
Internet	8,00 EUR
Spolu	26,00 EUR

2.2 Ročné zúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční takto:

- Kúrenie je merané samostatným podružným meracím zariadením
- Vodné a stočné je merané samostatným podružným meracím zariadením
- Elektrina je meraná samostatným podružným meracím zariadením
- Internet je platený ako sadzba za jednu ambulanciu samostatne, možnosť zvoliť rýchlejší/pomalší internet.

Ročné zúčtovanie zálohových platieb za služby vykoná prenajímateľ **na základe odmeraných hodnôt z podružných meračov** a podľa vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov médií. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 15 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Za služby, ktoré neboli zálohovo platené, sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť do 15 dní od doručenia písomného vyúčtovania v zmysle predchádzajúcej vety.

Príloha č. 2

k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 5/2024

Položka	MJ	Počet MJ	Jednotková cena bez DPH (EUR)	Cena celkom bez DPH (EUR)	Cena celkom s DPH (EUR)
KARDIOTOKOGRAF, výrobca Jumper, model JPD-300P, 9025300P150469 / 9025U5142157 / 9025TOCO142157	ks	1	1 970,00	1 970,00	2 364,00
UZV PRÍSTROJ, výrobca Mindray, Model Consona N8, NM2 – 39000123 / KS4N38100052 / KS4Y38068541	ks	1	21 940,00	21 940,00	26 328,00
Kombinovaný HD kolposkop, výrobca Alltion, model AC-2311, 22C0924	ks	1	5 230,00	5 230,00	6 276,00
Gynekologické kreslo s elektrickým nastavením výšky a sklonu pomocou dvoch elektromotorov, výrobca Vamel, model ML3g	ks	1	2 520,00	2 520,00	3 024,00
Dvojdielne ležadlo s manuálnym nastavením výšky pomocou plynového piestu, výrobca Vamel, model MML2	ks	1	813,00	813,00	975,60
Horúcovzdušný sterilizátor, výrobca CBM, model 2430/A	ks	1	1 440,00	1 440,00	1 728,00
Skriňa na lieky kombi, výrobca SMIPE, model SL108 combi	ks	1	600,00	600,00	720,00
4-zásuvková kovová kartotéka na formát A4, výrobca BISLEY, model BS4E/A4	ks	1	339,00	339,00	406,80
Stolík inštrumentálny, výrobca Vamel, model Stolík	ks	1	850,00	850,00	1 020,00
Vešiak stojanový, výrobca Jurhan, model vešiak	ks	1	40,00	40,00	48,00
Vyšetrovacía lampa LED svetlo – Mobilná, výrobca Dr. Mach, model LED 130	ks	1	2 090,00	2 090,00	2 508,00
Stojanová váha s výškomerom, výrobca Seca, model 704	ks	1	750,00	750,00	900,00
Stôl lekársky, výrobca Tomag, model Stôl lekár	ks	1	155,00	155,00	186,00
Stolička otočná, model Signal, model Originale	ks	1	85,00	85,00	102,00
Stolička pre pacienta, výrobca Beys, model Beys 2	ks	1	39,00	39,00	46,80
Stôl pre zdravotnú sestru, výrobca Tomag, model Stôl sestra	ks	1	175,00	175,00	210,00
Chladnička na liečivá, výrobca TC Bohémia, model 220MED, 5730323	ks	1	1 280,00	1 280,00	1 536,00
Spolu bez DPH				40 316,00	EUR
Sadzba DPH 20%				8 063,20	EUR
Spolu s DPH				48 379,20	EUR