

N Á J O M N Á Z M L U V A č.12/2024/NP

uzavretá podľa zák. č. 116/90 Zb. v platnom znení

Č L Á N O K I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ :

O B E C ZEMIANSKÉ KOSTOLANY

4. apríla 60/28

972 43 Zemianske Kostol'any

Štatutárny zástupca:

Ing. Jana Školíková - starostka obce

Zmocnenec pre vecné jednanie:

Ing. Peter Ďanovský - vedúci odb.MHaBH

Bankové spojenie:

Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN:

SK81 0900 0000 0000 6651 4258

IČO:

00 651 001

DIC:

2021201677

Nájomca:

x pain clinic obvod, s.r.o.

Rekreačná 1885/43

972 01 Bojnice

Štatutárny zástupca:

Mgr. Ľuboš Mazúr, MPH, MBA

IČO:

56 366 132

DIC:

212 229 0291

Bankové spojenie:

IBAN:

Obchodný register:

Oddiel Sro, Vložka číslo: 47224/R

Č L Á N O K II.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu sú nebytové priestory na II. nadzemnom podlaží č. 101, 102, 103, 104, 105, 126, 125, 125.1., 125. 2. a podiel spoločných priestorov, nachádzajúcich sa v obci Zemianske Kostol'any v budove zdravotného strediska na ulici B. Němcovej, súpisné číslo 406, parc. č. 197 KN-C zapísané na LV č. 1

Plocha prenajatých hlavných priestorov :

- č. 101 vyšetrovňa lekára 21,08 m²
- č. 102 prípravňa 20,49 m²
- č. 103 prípravňa 20,15 m²
- č. 104 vyšetrovňa lekára 19,25 m²
- č. 105 laboratórium 16,16 m²
- č. 106 WC + umýváreň 3,53 m²
- č. 123 podiel na WC 3,96 m²
- č. 125 čakáreň 69,92 m²
- č. 126 denná miestnosť 13,12 m²
- č. 125.1 kancelária 8,8 m²
- č. 125.2 kancelária 11,2 m²

Plocha hlavných priestorov	207,66 m ²	
Podiel na spoločných priestoroch	33,39 m ²	-
Spolu :	241,05 m²	

Súčasťou nebytových priestorov je aj hnuiteľný majetok (zariadenie predmety, vybavenie a nábytok), ktorý bude uvedený v zápisnici o stave a odovzdaní nebytových priestorov.

Č L Á N O K III. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.8.2024.

Č L Á N O K IV. Účel nájmu

Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom zriadenia a prevádzkovania ambulancie všeobecného lekára.

Č L Á N O K V. Výška, spôsob platenia a splatnosť nájomného

- Nájomné za užívanie nebytových priestorov bolo určené uznesením Obecného zastupiteľstva obce č. 87/24 zo dňa 17.7.2024 na 1 €/mesiac. Ročné nájomné za nebytové priestory uvedené v čl. II predstavuje čiastku 12 €.
- Služby spojené s užívaním nebytového priestoru sa budú hradíť zálohovo mesačne a po uplynutí kalendárneho roka budú vyúčtované podľa skutočných nákladov do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.
Zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru:

- ústredné kúrenie	221,00 €/mesiac	
- el. energia	111,00 €/mesiac	- -
- vodné a stočné	38,00 €/mesiac	
- upratovanie spoločné priestory	48,00 €/mesiac	
Zálohy s p o l u	418,00 €/mesiac	
- Platby podľa bodu 1-2 úhrnom činia :

ročne	5 028,00 €
<u>mesačne</u>	<u>419,00 €</u>
- Spôsob rozpočítavania nákladov na dodávku energií a služieb dodávaných v súvislosti s nájmom predmetných nebytových priestorov:
 - Ústredné kúrenie – náklady budú rozrátané podľa pomeru plochy nebytového priestoru k celkovej vykurovanej ploche budovy zdravotného strediska.
 - El. energia – Časť el. energie bude rozpočítaná podľa dennej predpokladanej spotreby používaných el. spotrebičov, zostávajúca časť el. energie bude rozdelená na polovicu, z čoho 1/2 nákladov bude rozpočítaná podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche budovy, druhá 1/2 bude rozpočítaná podľa počtu osobodní osôb užívajúcich nebytové priestory vrátane pacientov (klientov) k celkovému počtu osobodní osôb užívajúcich predmetnú budovu.

- Studená voda – bude rozrátaná na počet zamestnancov a klientov podľa pomeru spotreby vody určenej smerným číslom spotreby jednotlivých nebytových priestorov podľa príloh vyhlášky MŽP 397/2003 Z.z.
- Stočné – náklady na správu, údržbu, opravy a odvoz kalu z žumpy budú rozpočítané podľa spotreby vody pripadajúcich na jednotlivé nebytové priestory, ktorá je určená podľa predchádzajúceho odseku.
- Upratovanie spoločných priestorov - podľa pomeru upratovanej plochy prenajatých nebytových priestorov a podielu spoločných priestorov k celkovej upratovanej ploche budovy.

5. Nájom vo výške 1.-eura je splatný v mesačných splátkach s platbou 1 mesiac vopred do 15-teho dňa predchádzajúceho mesiaca v sume 1.- €. Prvú platbu nájmu za mesiac august 2024 uhradí nájomca v mesiaci august spolu s platbou za mesiac september 2024. Služby vo výške 418.- € nájomca je povinný uhrádzať od termínu otvorenia prevádzky – ambulancie, ale najneskôr od 01.01.2025. Služby sú splatné v mesačných splátkach s platbou 1 mesiac vopred do 15-teho dňa predchádzajúceho mesiaca v sume 418.- €. Služby je nájomca povinný uhrádzať mesiac vopred t.j. za január 2025 je povinný vykonať platbu do 15.12.2024.

6. Nájomné bude uhrádzané prevodným príkazom z účtu nájomcu na účet prenajímateľa v SLSP Prievidza IBAN: SK81 0900 0000 0000 6651 4258 (ako variabilný symbol sa uvedie číslo zmluvy bez lomítka, dvojčísle mesiaca a posledné dvojčísle roka za ktorý sa nájom uhrádza, konštantný symbol 308), alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Pri bezhotovostnej platbe za deň úhrady považuje dátum pripísania sumy nájmu na účet prenajímateľa.

Č L Á N O K VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov - upratovanie hlavných priestorov (okrem spoločných priestorov), odvoz nekomunálneho odpadu, poistné, revízie prostriedkov PO a VTZ, TKR resp. potrebné vyjadrenia v súvislosti s prevádzkou prenajatých priestorov a prevádzkovaním ambulancie.
2. Odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu zabezpečí pre nájomcu prenajímateľ - Obec Zemianske Kostolany. Nájomca sa najneskôr do doby začiatku prevádzky ambulancie prihlási na Obecnom úrade Zemianske Kostolany formou priznania ako poplatník miestneho poplatku za komunálne odpady a následne mu bude každoročne rozhodnutím obce vyrubený poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálnych odpadov a drobných stavebných odpadov podľa zákona č. 582/2004 Z.z.
3. Nájomca sa zaväzuje udržiavať priestory v užívania schopnom stave a je povinný bežné opravy (do 50 .- € na jednotlivý prípad) a údržbu prenajatých priestorov zabezpečovať na svoj náklad. Ostatné opravy a akékoľvek úpravy nesmie nájomca vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Účastníci zmluvy sa dohodli, že pokiaľ by stavebnými úpravami, alebo inými zmenami vykonanými nájomcom na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa alebo bez súhlasu prenajímateľa došlo k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, prevádza nájomca dňom skončenia nájmu takéto technické zhodnotenie do vlastníctva prenajímateľa za dohodnutú cenu jedno euro a nebude požadovať od prenajímateľa žiadnu náhradu ani protihodnotu. Stavebné úpravy alebo také zmeny predmetu nájmu dôsledkom ktorých nie je zhodnotenie objektu je nájomca po skončení nájmu povinný uviesť do pôvodného stavu pokiaľ nedôjde k inej dohode.

5. Náklady, vynaložené nájomcom na zhodnotenie nebytových priestorov, ktoré boli prenajímateľom vopred odsúhlasené a dohodnuté, budú po skončení nájmu vysporiadané do 30 dní od odovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi.
6. Podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o PO v znení neskorších predpisov zodpovedá za požiaru bezpečnosť a vybavenie vecnými prostriedkami PO prenajatých priestorov nájomca. Taktiež je povinný zabezpečovať odbornú prípravu a školenie sebe a svojim zamestnancom na vlastné náklady.
7. Nájomca zodpovedá za pravidelné vykonávanie odborných prehliadok a skúšok všetkých vyhradených technických zariadení (elektrické, plynové, tlakové ...) v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z. v platnom znení.
8. Nájomca môže prenajať časť nebytových priestorov tretím stranám pre jeho podporné aktivity a koordinačné služby pri zachovaní účelu nájmu (ambulancia obvodného lekára).

Č L Á N O K VII.

Zmluvná pokuta

Ak je nájomca v omeškaní so zaplatením nájmu, zálohových platieb za služby, alebo nedoplatku z vyúčtovania, zaväzuje sa uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,075 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Č L Á N O K VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah zmluvy len písomnými dodatkami podpísanými štatutárnymi zástupcami zmluvných strán.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú vážne a jej obsah je pre ne zrozumiteľný.
3. Prenajímateľ a nájomca môžu vypovedať túto zmluvu písomne, bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace. V prípade neplatenia nájmu je výpovedná lehota 1 mesiac od doručenia výpovede.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dva pre každú zo zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, zmluve porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Ostatné právne vzťahy medzi zmluvnými stranami neuvedené v tejto zmluve sa budú spravovať ustanoveniami zákona č. 116/90 Z.z..

V Zem. Kostol'anoch dňa 31.7.2024

Ing. Jana Školíková
starostka
za prenajímateľa

Mgr. Ľuboš Mazúr, MPH, MBA
konateľ
za nájomcu