

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
na ulici Vinohradská č. 610/57 v Šenkviach**

1. Zmluvné strany

1. 1. Prenajímateľ

Obec Šenkvice

v zastúpení: Mgr. Petrom Trojnom, starostom obce Šenkvice

sídlo: Námestie Gabriela Kolínoviča 5, 900 81 Šenkvice

IČO: 00 305 103

DIČ: 2020662259

bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Pezinok, č. ú.: 2427112/0200

IBAN : SK36 0200 0000 0000 0242 7112

BIC : SUBASKBX

(ďalej len „**prenajímateľ**“)



a

1. 2. Nájomca

MUDr. Mirko Subotič

miesto podnikania: Zapotok 1087/35, 900 81 Šenkvice

IČO: 30 854 237

DIČ: 1025852212

subjekt zapísaný v registri Okresného úradu Pezinok,

číslo živnostenského registra, 107-11995

v zastúpení: MUDr. Mirko Subotič

odborný zástupca: MUDr. Mirko Subotič,

miesto prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia:

zdravotné stredisko, Vinohradská ulica č. 610/57, 900 81 Šenkvice

(ďalej len „**nájomca**“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**zmluva**“) v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s poukazom na príslušné ustanovenia
§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len "Občiansky zákonník"), za týchto podmienok:

2. Úvodné ustanovenia

2.1. Prenajímateľ Obec Šenkvice je výlučným vlastníkom nehnuteľností pre k. ú. Veľké Šenkvice – pozemku parcela registra „C“ č. 279/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 880 m² a budovy (DOM) súp. č. 610 nachádzajúcej sa na parc. č. 279/3, zapísaných na LV č. 1660, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor.

2.2. Obec Šenkvice je vlastníkom nehnuteľností uvedených v bode 3. 1. zmluvy v zmysle ustanovenia § 2 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

2.3. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Šenkviach č. 13-V./OZ/2024 zo dňa 27.06.2024, ktorým bol schválený prenájom nebytového priestoru pre nájomcu.

(Uznesenie č. 13-V./OZ/2024 tvorí nedeliteľnú prílohu č. 1 k tejto zmluve)

3. Predmet a účel nájmu

3.1. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov na prízemí budovy zdravotného strediska na Vinohradskej ulici č. 57 v Šenkviach, súp. č. 610 nachádzajúcej sa na parc. č. 279/3 v k. ú. Veľké Šenkvice, a to konkrétne:

- miestnosti č. 1.22, 1.23, 1.24 a 1.25 o celkovej výmere 37 m²,
 - pomernú časť spoločných priestorov o výmere 20 m²,
- spolu 57 m².

(náčrt prenajatých priestorov tvorí nedeliteľnú prílohu č. 2 k tejto zmluve)

3.2. Nájomca bude predmetné priestory **užívať na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti - v prevádzke psychiatrickej ambulancie**. Iný účel nájmu podlieha písomnému schváleniu prenajímateľa.

4. Nájomné a súvisiace platby

4.1. Nájomné za nebytový priestor si zmluvné strany dohodli nasledovne:

sadzba za 1 m ² /rok v sume za prevádzku	13,43 €
nájomné za 37 m ² /rok v sume za prevádzku	496,91 €
nájomné za mesiac za prevádzku	41,41 €
sadzba za 1 m ² /rok v sume za spoločné priestory	6,31 €
nájomné za 20 m ² /rok v sume za spoločné priestory	126,20 €
nájomné za mesiac za spoločné priestory	10,52 €
celkové nájomné za rok	624,- €
celkové nájomné za mesiac	52,- €

4.2. Popri nájomnom uhradí nájomca prenajímateľovi i služby (odvoz odpadu a upratovanie ambulancie a spoločných priestorov) a prevádzkové náklady (elektrická energia, vykurovanie, vodné a stočné) určené spoločnou dohodou nasledovne:

zálohové platby za služby a prevádzkové náklady za 1 mesiac pri výmere 57 m ²	143,- €
celkové nájomné + zálohové platby za služby za 1 mesiac (52,- € + 143,- €)	195,- €

4.3. Nájomné podľa ustanovenia bodu 4.1. zmluvy bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca vo výške 52,- € prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, formou predloženej faktúry zo strany prenajímateľa.

4.4. Služby a prevádzkové náklady podľa ustanovenia bodu 4.2. zmluvy bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne do 25. dňa bežného mesiaca vo výške 143,- € prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, formou predloženej faktúry zo strany prenajímateľa.

4.5. Pre prípad nedodržania termínu splatnosti platby uvedenej v bodoch 4.1. a 4.2. zmluvy sa účastníci zmluvy dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4.6. Prvé nájomné podľa ustanovenia bodu 4.1. zmluvy je za obdobie od 01.08.2024 do 31.08.2024 vo výške 52,- € splatné k 25.08.2024 bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto

zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Obecného úradu Šenkvice. Následné nájomné podľa ustanovenia bodu 4.1. zmluvy je za obdobie od 01.09.2024 do 30.09.2024 vo výške 52,- € splatné k 25.08.2024 bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Obecného úradu Šenkvice.

4.7. Prvé zálohové platby podľa ustanovenia bodu 4.2. zmluvy sú za obdobie od 01.08.2024 do 31.08.2024 vo výške 143,- € splatné k 25.08.2024 bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Obecného úradu Šenkvice.

4.8. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške trojnásobku jednomesačného nájomného (t. j. 52,- € x 3 = 156,- €) a to bezhotovostným prevodom na účet Obce Šenkvice č.: SK31 5600 0000 0066 0357 6006 do 25.08.2024.

4.9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť raz za kalendárny rok výšku nájomného v pomere k rastu inflácie a zvýšiť cenu nájomného podľa oficiálnych údajov o inflácii publikovaných Národnou bankou Slovenska a Štatistickým úradom SR.

4.10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného z dôvodu uvedeného v bode 4.9., a to formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a dofakturované najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa zverejnenia oznámenia o výške inflácie Štatistickým úradom SR. Faktúra bude splatná do 14 (slovom: štrnásť) dní odo dňa jej vystavenia.

5. Doba trvania a zánik nájmu

5.1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**.

5.2. Zmluva zaniká okrem úpravy v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, aj:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi, ak dôvod výpovede spočíva v porušení účelu nájmu a iných ustanovení tejto zmluvy,
- c) písomnou výpoveďou v 3- mesačnej výpovednej lehote bez uvedenia dôvodu, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

6. Iné dojednania

6.1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté užívanie a nájomca túto skutočnosť potvrdzuje.

6.2. Nájomca je povinný znášať náklady na bežnú údržbu a bežné opravy predmetu nájmu, pričom nájomca je povinný zabezpečovať opravy a údržbu predmetu nájmu v súlade s platnou právnou úpravou tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu majetku Prenajímateľa a ku škodám na majetku Prenajímateľa. Ak nie je medzi zmluvnými stranami písomne dojednané inak, za bežnú údržbu a bežné opravy sa považujú náklady do výšky 100,- eur vrátane na jednu položku.

6.3 V prípade, že si nebytový priestor vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu počas trvania tejto zmluvy, a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou nevyhnutných investícií nutných na to, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam pre jeho riadne užívanie za daným účelom prenájmu, môže nájomca začať s vykonávaním nevyhnutných investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a rozhodnutí príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje.

6.4. Akékoľvek úpravy alebo rekonštrukcie vo svoj prospech na predmete nájmu pre svoju prevádzkovú potrebu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a rozhodnutia príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje a to na svoje náklady. Nájomca je potom povinný uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa strany nedohodnú inak.

6.5. V prípade, že nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú a bude ukončená z príčin zo strany nájomcu pred uplynutím doby nájmu, nájomcovi nevznikne nárok na preplatenie vynaložených investícií.

6.6. Nájomca uhradí prenajímateľovi prípadne škody a náklady, ktoré spôsobí porušením povinností zo zmluvy alebo z právnych predpisov.

6.7. Nájomca sa ďalej zaväzuje :

- chrániť a udržiavať predmet nájmu v riadnom stave,
- dodržiavať bezpečnostné predpisy v zmysle platných právnych predpisov a požiarne predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom, v zmysle ktorého bude zabezpečovať požiaru ochranu na predmete nájmu,
- uhradiť prenajímateľovi nájomné a súvisiace platby vo výške podľa článku 4 tejto zmluvy,
- umožniť prenajímateľovi vykonanie kontroly zabezpečenia ochrany jeho majetku,
- zaplatiť prenajímateľovi škody vzniknuté pri užívaní, alebo zanedbaním ochrany predmetu nájmu,
- na prenajatej nehnuteľnosti vykonávať len činnosti, ktoré sú v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať prenajatú nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu tretej osobe.

7. Spoločné a záverečné ustanovenia

7.1. Akékoľvek zmeny, alebo doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len písomnými dodatkami k tejto zmluve.

7.2. Pokiaľ táto zmluva neustanoví inak, platia pre tento nájomný pomer ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7.3. Zmluvné strany prehlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.

7.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.08.2024. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade so zákonom 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.

7.5. Zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch (každá z nich má platnosť originálu), z ktorých 2 sú určené pre prenajímateľa, 2 pre nájomcu.

7.6. Ak niektoré ustanovenia zmluvy budú zmluvné strany, príslušné súdy alebo iné kompetentné orgány považovať za neplatné alebo nevymáhateľné bez ohľadu na dôvody, potom takéto ustanovenia zmluvy budú neplatné iba v dotknutom a v najužšom možnom rozsahu, pričom zvyšná časť týchto ustanovení, ich význam a dôsledky, ako aj ostatné ustanovenia zmluvy zostanú aj naďalej v platnosti. Zmluvné strany budú v takomto prípade postupovať tak, aby účel ustanovení zmluvy považovaných za nevymáhateľné alebo neplatné bol v maximálne možnej miere rešpektovaný a pre účastníkov zmluvy právne záväzný vo forme, ktorá umožňuje jeho právnu vymáhateľnosť.

8. Dátum vyhotovenia zmluvy a podpisy zmluvných strán

8.1. Dátum a miesto vyhotovenia zmluvy:

V Šenkviach, dňa: 31.07.2024.

zn.: OcÚSenk-527/2024/7765-TIE

Schválila: Mgr. Andrea Maluniaková, DiS.

8.2. Podpisy zmluvných strán:

prenajímateľ:
Obec Šenkvice
v zastúpení **starostom obce**
Mgr. Peter Trojna

nájomca:
MUDr. Mirko Subotič

Príloha č. 1: Uznesenie č. 13-V./OZ/2024 zo dňa 27.06.2024

Príloha č. 2: Grafický náčrt prenajatých priestorov