

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z. n . p. (ďalej len „zákon o nájme nebytových priestorov“), Obchodného zákonníka a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Jarovnice v znení neskorších dodatkov
(ďalej len „zmluva“)

medzi

Prenajímateľom: Obec Jarovnice
Jarovnice 223, 082 63 Jarovnice
zastúpená: Mgr. Florián Giňa, starosta obce
IČO: 00327212, DIČ: 2020711528
bankové spojenie: SK04 5600 0000 0088 1851 3001

(ďalej len „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomcom: Safe Place Clinic s.r.o.
Jesenná 27, 082 52 Dulová Ves
zastúpená: Leszja Geci
IČO: 56420293, DIČ:
bankové spojenie: SK70 0900 0000 0052 2073 5538

(ďalej len „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Zdravotné stredisko, Jarovnice, č. 203, k. ú. Jarovnice, parcela C-KN č. 68/2 vo výmere 511 m², list vlastníctva č. 127, (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory o celkovej výmere 50,965 m² nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku na druhom nadzemnom podlaží (ďalej spolu len „predmet nájmu“), ktoré sú uvedené v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom prevádzkovania ambulancie v špecializačnom odbore detská psychologická ambulancia. Nájomca svoju ambulanciu bude prevádzkovať len jedenkrát v týždni a to každý štvrtok.
4. Nájomca má právo užívať spoločné priestory nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.

5. Nájom predmetu nájmu bol schválený v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Jarovnice Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Jarovnice č. 207/2024.

Čl. II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa **01.09.2024** do **31.08.2025**.
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona o nájme nebytových priestorov alebo písomnej výpovede nájomcu z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zákona o nájme nebytových priestorov.
3. Výpovedná lehota podľa bodu 2 písm. c) tohto článku sú tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. III

Nájomné a jeho úhrada

1. Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené na sumu vo výške 1 054,80 € rozpisom podľa jednotlivých priestorov uvedeným v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude uhrádzať v mesačných splátkach podľa prílohy č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, najneskôr do 15. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: dd/mm/yyyy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Výška a rozpis nájomného na zmluvné obdobie je uvedená v prílohe č. 2 (splátkový kalendár) tejto zmluvy.
3. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške podľa § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu aj zaplatenie paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na jednostranné zvyšovanie platieb uvedených v bode 1 a 2 tohto článku 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 od 01.03.2025.

Čl. IV

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s nájomom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - vykurovanie a dodávka TÚV v prenajatých priestoroch,
 - dodávka vody a stočné,
 - dodávka elektrickej energie,
 - upratovanie.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájomom podľa bodu 1 tohto článku zálohovo mesačne v sume 87,90 €, najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa zálohová platba platí, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: dd/mm/rrrr. Výška zálohovej platby je uvedená v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Rozpis mesačných zálohových platieb za služby spojené s nájomom predmetu nájmu na príslušný kalendárny rok je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy a tieto sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
3. Celkové zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s nájomom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to vždy k 28.02. za predchádzajúce ročné obdobie. V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom (faktúry), ktorú je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi najneskôr do 15 kalendárnych dní od uplynutia lehoty na vykonanie celkového zúčtovania zálohových platieb podľa predchádzajúcej vety tohto bodu 3, je nájomca povinný uhradiť vzniknutý nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ vrátiť vzniknutý preplatok nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájomom predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájomom 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 nájomom predmetu nájmu.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 2, 3 alebo 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške podľa § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.
7. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 2, 3 alebo 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu aj zaplatenie paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. V Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI Ďalšie práva a povinnosti

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámi a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.
3. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v prípade, že ho na tento účel nájomca nevyužíva, prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu podľa § 9 ods. 2. písm. a) zákona o nájme nebytových priestorov. Nájomca je rovnako povinný užívať predmet nájmu v súlade s prevádzkovým režimom, s ktorým ho prenajímateľ oboznámi, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
5. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady. Za náklady spojené s obvyklým udržiavaním sa na základe dohody zmluvných strán rozumejú drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou uvedené v § 5 až 9 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. a v prílohe č.1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa k nájmu bytu.
6. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca môže požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu prenajímateľ udelil predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie týchto zmien a súčasne sa písomne zaviazal (buď priamo v tomto súhlase alebo osobitným písomným prehlásením) na úhradu týchto nákladov alebo ich časti. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

9. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
11. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
12. 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.
13. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcia a iné).
14. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia.
15. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti.
16. 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.
17. Nájomca je povinný zabezpečovať v predmete nájmu na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, najmä: zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, za ich vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie požiarnych prehliadok.
18. Nájomca je povinný vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie svojich informačných tabúl na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
19. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ na príslušný kalendárny rok a pri každej zmene mesačných platieb nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájomom (podľa čl. III bod 5 a čl. IV bod 5) vyhotoví a doručí nájomcovi novú prílohu č. 2 (Splátkový kalendár), podľa ktorej nájomca sa zaväzuje platby prenajímateľovi uskutočňovať. Doručením prílohy č. 2 nájomcovi sa táto stáva súčasťou tejto zmluvy.

Čl. VII

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného podľa čl. III tejto zmluvy alebo s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájmom podľa čl. IV tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve sa riadia zákonom o nájme nebytových priestorov a ustanoveniami Obchodného zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri rovnopisy dostane prenajímateľ a nájomca jeden rovnopis.
3. Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je neplatné, alebo sa takým stane, takéto neplatné ustanovenie sa bude považovať za upravené alebo vymazané v rozsahu potrebnom na dosiahnutie jeho platnosti. Zostávajúce ustanovenia tejto zmluvy tým nebudú dotknuté a zostanú plne platné a účinné.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu podľa Čl. II bodu 1 tejto zmluvy s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená, inak prvým dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v z. n. p..
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Jarovniciach, dňa 26.08.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Florián Giňa
starosta obce Jarovnice

.....
Leszja Geci

Príloha č. 1
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1/2024

Nájomca:

Safe Place Clinic s.r.o.

Prenajímateľ: Obec Jarovnice, Jarovnice 223, 082 63 Jarovnice, IČO: 00327212

1) Predmetom nájmu sú nasledovné priestory prepočítané na jeden deň v týždni :

č./ozn. miestn. podľa projekt. dokumen.	účel využitia	prenajatá plocha (m ²)	nájomné (€/m ² /rok)	ročné nájomné na dennú prevádzku (€)	ročné nájomné na prevádzku 1x v týždni (€)
202	Čakáreň	11,486	8,30 €	95,33 €	19,07 €
205	Prípravovňa	14,15	9,95 €	140,79 €	28,16 €
206	Ambulancia	20,38	9,95 €	202,78 €	40,56 €
212	Predsieň	0,546	4,32 €	2,36 €	0,47 €
213	WC personál – ženy	0,36	4,32 €	1,56 €	0,31 €
215	Denná miestnosť	2,396	9,95 €	23,84 €	4,77 €
219	WC pre imobilných	0,578	4,32 €	2,50 €	0,50 €
220	Predsieň	0,368	4,32 €	1,59 €	0,32 €
221	WC pacienti – ženy	0,203	4,32 €	0,88 €	0,19 €
222	Predsieň	0,295	4,32 €	1,27 €	0,26 €
223	WC pacienti - muži	0,203	4,32 €	0,88 €	0,19 €
Celkom :		50,965		473,78 €	94,80 €

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

2.1. Mesačná úhrada za služby:

služba	zálohovo na dennú prevádzku (€/rok)	ročná zálohová platba na prevádzku 1 x v týždni (€)
Plyn	1 800,00 €	30,00 €
Elektrická energia	600,00 €	10,00 €
Upratovanie	1 800,00 €	30,00 €
Čistiace prostriedky	600,00 €	10,00 €
Spolu :	4 800 €	960,00 €

Príloha č. 2
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1/2024

Nájomca: **Safe Place Clinic s.r.o.**
Prenajímateľ: Obec Jarovnice, Jarovnice 223, 082 63 Jarovnice

SPLÁTKOVÝ KALENDÁR

Variabilný symbol na úhradu : dd/mm/rrrr

splatnosť mesačnej úhrady do dňa:	úhrada za nájom (€)	zálohová úhrada za služby (€):	spolu mesačná úhrada (€):
13.09.2024	7,90 €	80,00 €	87,90 €
15.10.2024	7,90 €	80,00 €	87,90 €
15.11..2024	7,90 €	80,00 €	87,90 €
13.12.2024	7,90 €	80,00 €	87,90 €
15.01.2025	7,90 €	80,00 €	87,90 €
14.02.2025	7,90 €	80,00 €	87,90 €
14.03.2025	7,90 €	80,00 €	87,90 €
15.04.2025	7,90 €	80,00 €	87,90 €
15.05.2025	7,90 €	80,00 €	87,90 €
13.06.2025	7,90 €	80,00 €	87,90 €
15.07.2025	7,90 €	80,00 €	87,90 €
15.08.2025	7,90 €	80,00 €	87,90 €
Celkom (€) :	94,80 €	960,00 €	1054,80 €

Tento splátkový kalendár prestáva platiť doručením nového splátkového kalendára nájomcovi (podľa Čl. VI ods. 19).