

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. a nasl. zákona
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
medzi:

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Pečovská Nová Ves**
sídlo: **Hlavná 33,082 56 Pečovská Nová Ves**
zastúpená: **PhDr. Jaroslav Dujava, starosta obce**
IČO: 00 327 590
DIČ: 2020711660
bankové spojenie: VÚB , a.s.
číslo účtu : SK51 0200 0000 0000 0292 0572
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **PEDIAMEDIC s.r.o.**
sídlo : Lúčka 226, 082 71 Lúčka
zastúpená : MUDr. Marcela Mizeráková
IČO: 56 426 828
DIČ: 2020711660
bankové spojenie: Tatra banka a.s.
číslo účtu: SK18 1100 0000 0029 4417 4832
(ďalej len „nájomca“).

Článok II.
Predmet nájmu

- 2.1 Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je nebytový priestor nachádzajúci sa V Zdravotnom stredisku na ul. Hlavná 561/79 v Pečovskej Novej Vsi, o celkovej výmere **103,48 m²**,
 - priestory ambulancie pediatra, dennej miestnosti o výmere 44,66 m²,
 - čakáreň, WC a pomerná časť spoločných priestorov o výmere 58,82 m².
- 2.2 Prenajímateľ je vlastníkom stavby, ul. Hlavná 561/79 v Pečovskej Novej Vsi , v ktorej sa nachádza predmet nájmu, a to podľa LV č. 1116, k.ú. Pečovská Nová Ves, pričom predmet nájmu je stavebne určený na vykonávanie zdravotníckej starostlivosti.
- 2.3 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu a tento ho do nájmu prijíma podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve a stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok III.
Účel nájmu

- 3.1 Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti, t.j. na výkon pediatrickej ambulancie.

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie od 15.1.2025 do 14.1.2030.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel.
- 5.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
- 5.3 Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných prípadoch (napr. havária, požiar, atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu.

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou počas doby nájmu.
- 6.2 Nájomca je povinný zaplatiť predplatiteľovi cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
- 6.3 Nájomca je povinný si počínať tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa je povinný si ďalej počínať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon nájomných, vlastníckych práv iných nájomcov.
- 6.4 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť, inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
- 6.5 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady.
- 6.6 Nájomca je oprávnený uskutočniť stavebné úpravy len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 6.7 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 6.8 Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory, prístupové cesty a chodníky budovy na ulici Hlavná 561/79 v Pečovskej Novej Vsi.
- 6.9 Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie platných právnych predpisov, týkajúcich sa BOZP a PO, hygieny práce.

- 6.10 Nájomca je povinný informovať bezodkladne prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácia DPH), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu.
- 6.11 Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady poistiť jeho majetok v predmete nájmu, ako aj uzatvoriť poistenie zodpovednosti za spôsobenie škody inému.
- 6.12 Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme, prípadne predĺženie doby nájmu.

Článok VII. Cena nájmu

- 7.1 Cena nájmu bola stanovená uznesením Obecného zastupiteľstva v Pečovskej Novej Vsi, č. 229/2024 zo dňa 6.12.2024 a v zmysle verejnej obchodnej súťaže takto:
20,00 EUR/m²/rok za priestory ambulancie - 44,66 m²
10,00 EUR/m²/rok za spoločné priestory - 58,82 m²
Ročné nájomné u predmetu nájmu predstavuje **1481,40 EUR.**
Mesačné nájomné predstavuje čiastku **123,45 Eur.**
- 7.2 Nájomné je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi bez predchádzajúcej fakturácie mesačne a to vždy k 20. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, na účet uvedený v záhlaví zmluvy.
- 7.3 Prenajímateľ si vyhradzuje právo:
- a) zmeniť výšku nájomného a cenu služieb spojených s nájmom v súvislosti so zmenou právnych predpisov alebo rozhodnutí cenových orgánov,
 - b) upraviť výšku nájmu vo výške zodpovedajúcej medziročnému rastu minimálnej mzdy v národnom hospodárstve SR alebo medziročnému rastu inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok .

Článok VIII. Cena služieb

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu (vykurovanie, vodné a stočné), bude zodpovedať maximálnej cene tepelnej energie (vykurovanie), ktorú stanoví Úrad pre reguláciu sieťových odvetví, pre výrobcu Obec Pečovská Nová Ves , pre plynovú kotolňu Zdravotné stredisko, vodné a stočné bude zodpovedať cene v danom období.
- 8.2 Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa.
- 8.3 V zálohových platbách je zahrnuté :
- a) Vodné, stočné
 - b) Plyn
 - c) Poistné
 - d) Upratovanie spoločných nebytových priestorov
- Nie je zahrnuté : odvoz komunálneho odpadu , spotreba elektrickej energie.

- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t. j. od 1.1 do 31.12. daného roka, si vzájomne vyúčtujú (do 30. marca nasledujúceho roka) na základe vyúčtovania týchto nákladov.
- 8.5 Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, sú stanovené mesačne na výšku **300,- Eur**. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi bez predchádzajúcej fakturácie mesačne a to vždy k 20. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, na účet uvedený v záhlaví zmluvy.

Článok IX. Skončenie nájmu

- 9.1 Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
- a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy,
 - d) spôsobom uvedenom v § 14 zákona o nájme.
- 9.2 Účinnosť tejto zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa ukončí dňom uvedeným v tejto dohode. Pokiaľ bude účinnosť tejto zmluvy ukončená dohodou, stanovenie spôsobu vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy tvorí podstatnú náležitosť dohody o ukončení účinnosti tejto zmluvy.
- 9.3 Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu podľa ods. 4 tohto článku a nájomca podľa ods. 5 tohto článku.
- 9.4 Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak nájomca:
- a) užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) vykoná stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
 - c) viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - d) prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu,
 - e) napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok.
- 9.5 Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu ak
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z článku V. tejto zmluvy.
- 9.6 Výpovedná lehota pri výpovedi podľa ods. 4 a 5 tohto článku je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 9.7 Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak nájomca
- a) užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel,
 - b) opakovane porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve, inú než je uvedené v ods. 9.4 tohto článku,

- c) napriek výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
- 9.8 Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dorúčením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 9.9 Zánikom účinnosti tejto zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto zmluvy vznikli.

Článok X. Zmluvné pokuty, úroky

- 10.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania platby nájomného alebo zálohy za služby spojené s nájmom môže prenajímateľ požadovať za každý deň omeškania aj úrok z omeškania z dlžnej sumy nájomného alebo dlžnej sumy preddavkov za služby spojené s nájmom vo výške stanovenej podľa osobitných právnych predpisov platných k prvému dňu omeškania.

Článok XI. Spoločné ustanovenia

- 11.1 Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do termínu jej uplynutia.
- 11.2 Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
- 11.3 Do skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu zohľadňujúceho povolené stavebné úpravy.
- 11.4 Povolené stavebné úpravy znáša nájomca zo svojho, pokiaľ sa prenajímateľom nedohodne písomne inak.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

- 12.1 Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
- 12.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia 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.
- 12.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.
- 12.4 Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z toho po jednom pre každú zmluvnú stranu.

12.5 Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne so súhlasom zmluvných strán, formou písomného dodatku.

V Pečovskej Novej Vsi, dňa 16.12.2024.

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
PhDr. Jaroslav Dujava
starosta obce

.....
MUDr. Marcela Mizeráková
konateľ