

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: názov: **Obec Zemianska Olča**

sídlo: Hlavná 26, 946 14 Zemianska Olča

IČO: 00 306 720 DIČ: 2021014842

bankové spojenie: Prima banka, a.s. IBAN: SK32 5600 0000 0009 0316 0013

zastúpená: Ivan Válek, starosta obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca: meno a priezvisko: **MUDr. Milada Vansová**

adresa: OBZS Zemianska Olča, Železničná 133/5, 946 14 Zemianska Olča

IČO: 34 02 32 16 DIČ: 1027370322

bankové spojenie: SK58 0900 0000 0002 1276 8847

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle §720 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka túto zmluvu o prenájme nebytových priestorov:

Čl.I

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytového priestoru, ktorého je prenajímateľ výlučným vlastníkom, v **objekte Obvodného zdravotného strediska Zemianska Olča**, na adrese Železničná 133/5, 946 14 Zemianska Olča, umiestneného na parcelách parc. č. 1316/2 a 1316/3 reg „C“ vedeného Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, na LV č. 1012, obe parcely kat. územie Zemianska Olča, obec Zemianska Olča, okres Komárno a v ňom situovaného **nebytového priestoru, miestností č. 203, 204, 205 a 206 s celkovou podlahovou plochou nebytového priestoru 49,95 m² a prislúchajúcimi spoločnými priestormi o celkovej rozlohe 213,36 m² v pomere 1/6 (pomerová podl. plocha je 35,56 m²) a zariadení, ktoré sú súčasťou nájmu** (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ zverejnil svoj zámer **predmet nájmu prenajať ako prípad hodný osobitného zreteľa** v zmysle ust. §9a odst. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Zemianska Olča.
3. Nájomca je fyzickou osobou, prevádzkuje slobodné povolanie a uvedený priestor doteraz prenajímal, má záujem o prenájom nebytového priestoru naďalej a je partnerom prenajímateľa v projekte podľa Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku č. IROP/032-Z-302021 T657-192/2019 uzatvorenej s Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR dňa 13.08.2019, v zmysle jej dodatkov, predmetom ktorej je realizácia projektu „Modernizácia zdravotníckej infraštruktúry – Zdravotné stredisko Zemianska Olča“ (ďalej aj „projekt“). Obecné zastupiteľstvo obce Zemianska Olča svojim uznesením č.

20/2022 zo dňa 8.2.2022 schválilo ďalší prenájom nebytových priestorov nájomcovi z týchto dôvodov ako prípad hodný osobitného zreteľa.

4. K predmetu nájmu sa pristupuje hlavným vchodom do objektu. Predmet nájmu pozostáva z ambulancie, miestnosti pre sestričku, čakárne a miestnosti pre personál. Spoločné priestory zahŕňujú chodbu, schodište, toalety pre pacientov, dennú miestnosť s hygienickým zariadením pre lekárov. Zariadenie ambulancie sú presne uvedené v preberacom protokole. Ide predovšetkým o pracovný stôl a stoličku pre lekára, pracovný stôl a stoličku pre zdr. sestru, stoličku pre pacientov, lavičky pre pacientov v čakárni, lieková skrinka, prístrojový stolík, schodík dvojdielny, 2x kartotečná skrinka 1-dielna, prebalovací pult, osobná váha, výškomer, dojčenská váha, počítačové vybavenie 2 ks (počítač s príslušenstvom, SW), tlačiareň, CRP prístroj, parný sterilizátor, germicídny žiarič.
5. Prenajímateľ je prijímateľom nenávratného finančného príspevku v projekte „Modernizácia zdravotníckej infraštruktúry – Zdravotné stredisko Zemianska Olča“ , v rámci ktorého prebehli stavebné úpravy objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza a obstaráva sa aj vybavenie ambulancií (aj vybavenie predmetu nájmu). Nájomca si je vedomý tejto skutočnosti a podpisom Zmluvy o partnerstve prejavil svoju vôľu stať sa zmluvným partnerom prenajímateľa v tomto projekte. Nájomca prehlasuje, že rozumie cieľom projektu a bol oboznámený s tým, že obsahom partnerstva obce (prenajímateľa) a lekárov (nájomcov v objekte) je aj zabezpečenie zdravotnej starostlivosti v priestoroch objektu v zmysle zmluvných merateľných ukazovateľov projektu: špeciálne v prípade nájomcu ide o poskytovanie zdravotníckych služieb v oblasti pediatrie najmenej po dobu udržateľnosti projektu t.j. 5 rokov a najmenej v rozsahu 0,5 FTE (0,5 plného úväzku).

ČI.II

Účel nájmu a predmet nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu k používaniu predmet nájmu nájomcovi výlučne **za účelom prevádzkovania služieb zdravotnej starostlivosti – ambulancia pediatra.**
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi za používanie predmetu nájmu cenu nájmu a cenu za služby spojené s prenájomom podľa čl. IV tejto zmluvy.
3. Nájomca prehlasuje, že je oprávnený prevádzkovať služby, ktoré sú uvedené v bode 1. tohto článku. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý toho, že prenajímateľ – Obec Zemianska Olča prostredníctvom tohto nájomného vzťahu má záujem zároveň zvýšiť rozsah zdravotnej starostlivosti pre jej obyvateľov a zdravotná starostlivosť – ambulancia všeobecného lekára je súčasťou súboru služieb, ktoré sú nevyhnutné pre komunitný život obce a nájomca sa týmto stáva jeho dôležitou organickou súčasťou. Nájomca si je vedomý tejto skutočnosti a zaväzuje sa prevádzkovať služby podľa odst. 1 tohto článku v súlade s dobrými mravmi, v nadväznosti na ostatné súvisiace zdravotnícke služby v obci alebo prípadné vzniknuté mimoriadne potreby komunity.
4. Nájomca sa zaväzuje zahájiť prevádzkovanie činnosti najneskôr do uplynutia 1 mesiaca od dátumu odovzdania predmetu nájmu do používania. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať činnosť v otváracích hodinách uvedených v tejto zmluve, po celý čas používania nájmu, pokiaľ tomu nebránia legislatívne prekážky. Pokiaľ nájomca, bezdôvodne alebo z legislatívnych z dôvodov na jeho strane neprevádzkuje predmet nájmu v čase dohodnutých otváracích hodín alebo vôbec po dobu 1 mesiaca nepretržite lebo počas 3 mesiacov opakovane, ide o hrubé porušenie tejto nájomnej zmluvy.

ČI.III

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú do 31.12.2028.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ prenajímateľ bude mať záujem predmet nájmu ďalej prenajímať a nájomca požiada o predĺženie doby nájmu najneskôr do 6 mesiacov od termínu ukončenia doby nájmu podľa bodu 1. tohto článku nájomca má prednostné právo na prenájom priestoru. Pokiaľ nájomca o predĺženie nájmu v lehote podľa prechádzajúcej vety nepožiada alebo dodatok o predĺžení nájomnej zmluvy do 2 mesiacov pred dátumom ukončenia nájomného vzťahu nepodpíše, rozumie sa, že dohodnuté prednostné právo nevyužil.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že začiatok nájmu nastane po protokolárnom odovzdaní predmetu nájmu nastane na základe písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi, doručenej nájomcovi najneskôr 7 dní pred plánovaným dňom odovzdania predmetu nájmu.

Čl. IV

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného za predmet prenájmu vo výške **1362,21 eur ročne t.j.** mesačne **113,52 eur** (slovom: mesačne jedenstotrinásťeur eur 52/100 centov).
2. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku neobsahuje poplatky za služby spojené s nájmom. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu, ktoré budú predmetom vyúčtovania, nasledovne:
 - elektrická energia: 27,24 eur mesačne (dvadsaťsedemeur 24/100 centov)
 - vykurovanie: 40,85 eur mesačne (štyridsaťeur 85/100 centov)
 - vodné a stočné: 9,17 mesačne (deväťeur 17/100 centov)
 - upratovanie priestorov 60,00 eur mesačne (šesťdesiat eur)

celkom poplatky spojené s nájmom: **137,26 eur** mesačne (jedenstotridsaťsedemeur 26/100 centov).

Prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie zálohových platieb najmenej 1 x ročne, najneskôr do 60 dní po ukončení kalendárneho roka. Prenajímateľ nezabezpečuje v predmete nájmu ďalšie služby (telekomunikačné služby, ..), tieto si zaistuje nájomca priamo, na vlastné náklady.

3. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku a poplatky spojené s predmetom nájmu podľa bodu 2. tohto článku sa zaväzuje nájomca mesačne riadne hradiť **najneskôr do 10-teho kalendárneho dňa bežného mesiaca** prevodom v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví zmluvy.
4. Výšku dohodnutého nájomného podľa bodu 1. tohto článku môže prenajímateľ upraviť jednostranne, najviac v rozsahu Zmeny spotrebiteľských cien vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky (inflácia) za predchádzajúci kalendárny rok. O zmene ceny nájmu je prenajímateľ povinný informovať nájomcu písomne, najneskôr 1 kalendárny mesiac pred zmenou.
5. Paušálne poplatky za služby spojené s predmetom nájmu podľa bodu 2. tohto článku môže prenajímateľ jednostranne upraviť, na základe vyúčtovania skutočných spotrebovaných množstiev a prenajímateľ je povinný zmenu písomne oznámiť nájomcovi, najneskôr 1 kalendárny mesiac pred zmenou výšky poplatkov. Oznámenie musí obsahovať priloženú kalkuláciu alebo odôvodnenie zmeny.

Čl.V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že sa zo stavom predmetu nájmu pred podpisom zmluvy zoznámil, a že ho preberá v zmysle preberacieho protokolu tak ako leží a stojí.
2. Nájomca je povinný využívať predmet nájmu len na účel nájmu vymedzený v čl. II odst.1, do predmetu nájmu povoliť len vstup pacientov alebo svojim obchodným partnerom, prípadne osobám, ktorých prítomnosť súvisí činnosťou nájomcu podľa účelu nájmu. Nájomca je zároveň zodpovedný, aby tieto osoby primerane dodržovali povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce nájomcovi a zodpovedá za škody, ktoré tieto osoby na predmete nájmu alebo spoločných priestoroch prenajímateľovi spôsobili.
3. Nájomca bude prevádzkovať činnosť podľa účelu nájmu a to v rozsahu uvedeného úväzku podľa prílohy č.1.. Zmena ordinačných hodín uvedeného prevádzkového času je možná len s písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ zmena nevyplýva zo zmeny platnej legislatívy - v takomto prípade je nájomca povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o tejto skutočnosti a o zmenených otváracích hodinách.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do prenájmu tretej osobe.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať v zmysle platných zákonov a nariadení, špeciálne je povinný dodržiavať zásady bezpečnosti práce, protipožiarnej ochrany a odpadového hospodárstva. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s protipožiarными predpismi platnými pre objekt, bude ich dodržiavať a s týmito oboznámi svojich zamestnancov a zaistí ich dodržovanie aj všetkými osobami, ktoré do predmetu nájmu v súvislosti s jeho činnosťou vstúpia.
6. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu na základe preberacieho protokolu nájomcovi po podpise tejto zmluvy, v termíne podľa čl. III a odst. 3 podľa písomnej výzvy prenajímateľa. Predmet prenájmu bude čistý a pripravený pre používanie, s vybavením podľa preberacieho protokolu. Náklady na ďalšie uspošobenie predmetu nájmu pre účely nájmu hradí nájomca.
7. Nájomca sa zaväzuje o predmet nájmu riadne starať, uchovávať ho v čistote a využívať predmet nájmu tak resp. prijať také opatrenia, aby na ňom nedochádzalo k neprimeranému opotrebeniu alebo poškodeniam.
8. V prípade potreby opráv, je nájomca takúto skutočnosť oznámiť bez omeškania prenajímateľovi, ktorý uvedenú opravu zaistí alebo odsúhlasí opravu nájomcom na náklady prenajímateľa. Pokiaľ prenajímateľ odstraňovanie vzniknutých väd nezahájí najneskôr do 3 pracovných dní od ich nahlásenia nájomcom je oprávnený nájomca opravu zaistiť sám, na náklady prenajímateľa.
9. V prípade stavu predmetu nájmu, ktorý bráni nájomcovi využívať predmet nájmu úplne (alebo čiastočne) náleží nájomcovi zľava na nájomnom podľa čl. IV odst. 1 v úplnej (alebo primeranej čiastočnej) výške za každý začatý kalendárny deň obmedzenia využívania predmetu nájmu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade stavu predmetu nájmu, ktoré obmedzujú využívaniu predmetu nájmu nájomcom a ktorých odstránenie prenajímateľ zahájil bez omeškania nebude nájomca požadovať od prenajímateľa náhradu škody vyplývajúcu z výpadku príjmov.
11. Nájomca je oprávnený robiť stavebné zmeny na predmete nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Písomnému súhlasu prenajímateľa podlieha aj umiestňovanie reklamných predmetov alebo iných dizajnových prvkov do okna, na dvere alebo spoločných priestoroch objektu. Náklady na takto povolené stavebné zmeny znáša nájomca.
12. Nájomca výslovne prehlasuje, že si je vedomý, že objekt je/bol rekonštruovaný a ambulancia bola vybavená aj s použitím prostriedkov z fondov EÚ a ŠR a podľa platnej zmluvy

prenajímateľa o nenávratnom finančnej pomoci nie je možné zasahovať do komponentov, ktoré boli predmetom rekonštrukcie, a to predovšetkým fasády a strešného pláštia objektu, výplní okien a dverí, kúrenia, svietidiel a podlahy. Zariadenie ambulancie odovzdané pri odovzdaní diela musí byť umiestnené v priestoroch ambulancie, pokiaľ sa písomne nedohodne inak.

13. Prenajímateľ prehlasuje, že má v dobe podpísania nájomnej zmluvy objekt, v ktorom je aj predmet nájmu, ako nehnuteľnosť, a aj hnutelné veci – zariadenie ambulancie – poistené a bude takúto zmluvu udržiavať po celý čas platnosti zmluvy. Nájomca si je vedomý, že vlastné hnutelné veci - zariadenie, inventár alebo tovar - umiestnené v predmete nájmu nie sú touto poistnou zmluvou poistené a prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré živelnou pohromou alebo udalosťou na objekte nájmomcu môžu vzniknúť, pokiaľ si také poistenie nájmomca nedohodne sám.
14. Nájomca je povinný po celú dobu prenájmu mať platné poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prenajímateľovi svojou činnosťou s poistnou sumou minimalne 16000 eur. Doklad o tomto poistení je oprávnený kedykoľvek prenajímateľ vyžiadať na nahliadnutie.
15. Prenajímateľ môže vstúpiť do predmetu nájmu len so súhlasom nájmomcu, to neplatí ak ide o poskytovanie dohodnutých služieb alebo odstránenie stavov, keď hrozí vznik ďalších škôd na živote, zdraví alebo majetku. V prípade havarijných stavov vstupuje prenajímateľ do predmetu nájmu v prítomnosti svedka, len na nevyhnutnú dobu a bezodkladne informuje o vzniknutej situácii nájmomcu.
16. Nájomca je povinný informovať bezodkladne prenajímateľa o havarijných stavoch, ktoré môžu ohroziť život zdravie alebo majetok a do doby príchodu prenajímateľa je oprávnený uskutočniť opatrenia, aby takýmto škodám zabránil.
17. Prenajímateľ je povinný informovať nájmomcu najneskôr 3 dni pred zahájením plánovaných udržiavacích alebo rekonštrukčných prác na predmete nájmu alebo na objekte, ktoré by znemožnili alebo obmedzili prevádzku služieb prevádzkovaných nájmomcom v predmete nájmu. Pokiaľ doba obmedzení alebo znemožnenie využívania predmetu nájmu nájmomcom presiahne 2 hodiny je prenajímateľ takúto skutočnosť oznámiť nájmomcu aspoň 14 dní pred ich zahájením. Oznamovanie podľa tohto bodu sa nevzťahuje na odstraňovanie havarijnej situácie podľa bodu 15. a 16. tohto článku alebo na opravy nahlásené nájmomcom podľa bodu 8. tohto článku.
18. Pre odovzдание predmetu nájmu pri ukončení doby nájmu je povinný nájmomca vyzvať prenajímateľa k protokolárnemu odovzdaniu najmenej 3 pracovné dni pred termínom odovzdania, tak aby odovzдание predmetu nájmu bolo najneskôr v posledný deň ukončenia doby nájmu. Pokiaľ tak nájmomca neurobí, je povinný uhradiť zmluvnú pokutu prenajímateľovi, na základe jeho výzvy, vo výške 10 eur za každý deň omeškania.
19. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu čistý a prázdny resp. s predmetmi, ktoré boli súčasťou predmetu nájmu pri odovzdaní, v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebenie. Prípadné preukázateľné náklady prenajímateľa na uvedenie odovzdaného predmetu nájmu do stavu podľa prechádzajúcej vety je nájmomca povinný prenajímateľovi uhradiť, na základe výzvy prenajímateľa.

ČI.VI

Ukončenie zmluvy

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu, Zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím doby nájmu písomnou dohodou zmluvných strán.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu je možné vypovedať zo zákonných dôvodov a aj ktoroukoľvek zmluvnou stranou bez uvedenia dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota, v prípade výpovede ktoroukoľvek zmluvnou stranou, podľa predchádzajúceho bodu tohto článku je **6 mesačná** a začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho dňa doručenia výpovede druhej strane.
4. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť pokiaľ ho prenajímateľ ani do 28.02.2022 nevyzval k prebratiu predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť, v prípade, ak nájomca
 - ani po opakovanej písomnej výzve k prevzatiu predmetu nájmu podľa článku III. bod 3. neprevezme predmet nájmu
 - nezačal prevádzkovať činnosť ani do 30 dní od najneskoršieho dátumu jeho zahájenia podľa prvej vety čl. II bod.4
 - odmietne stať sa zmluvným partnerom prenajímateľa podľa Čl. I odst. 5 v projekte, v zmysle ním prejavenej vôle, pokiaľ ho prenajímateľ vyzve k podpisu takejto zmluvy alebo prehlásenia podľa podmienok Zmluvy o nenávratnom príspevku podľa Čl. I odst. 5
6. V prípade odstúpenia podľa bodov 4. a 5. sa táto zmluva ruší od počiatku a odstupujúca zmluvná strana má nárok na zmluvnú pokutu vo výške 2000 eur, pričom sa zmluvná pokuta na náhradu škody nezapočítava.

Čl. VII

Ďalšie zmluvné dojednania

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že pokiaľ nájomca nevyzve prenajímateľa k odovzdaniu predmetu nájmu a nedôjde k odovzdaniu predmetu nájmu nájomcom v zmysle čl. V odst. 18 ani do 15 dní od dňa ukončenia doby nájmu je oprávnený prenajímateľ protokolárne vstúpiť do predmetu prenájmu v prítomnosti aspoň dvoch svedkov, predmety v majetku nájomcu previezť a uskladniť. O tomto vyhotoví prenajímateľ zápisnicu, ktorú doručí nájomcovi. Náklady za protokolárne späťvzatie predmetu nájmu a náklady na skladovanie majetku nájomcu je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa prenajímateľovi uhradiť.
2. Obe zmluvné strany prehlasujú, že sankciami a poplatkami uvedenými v tejto zmluve nie sú dotknuté práva zmluvných strán na náhradu škody spôsobenej druhej strane, ktorá nebola pokrytá prípadným plnením z poistenia niektorej strany, pokiaľ to nie je v tejto zmluve výslovne uvedené. Zmluvné strany sa však dohodli, že nároky na úhradu ušlého zisku, ktoré z tohto zmluvného vzťahu môžu vyplývať, nebudú od druhej strany požadovať.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná zásielka podľa tejto zmluvy sa považuje za doručení dňom prevzatia adresátom alebo dňom jej vrátenia odosielateľovi v prípade jej neprevzatia, ak táto bola adresovaná na adresu zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola počas trvania zmluvného vzťahu oznámená druhej strane písomne.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou na základe rokovania zmluvných strán.
5. V prípade, že sa ukáže niektoré z ustanovení tejto zmluvy za neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné sa zmluvné strany dohodli, že zmluva v tomto prípade nie je neplatná ako celok a sa zaväzujú dané ustanovenie bezodkladne nahradiť v zmysle bodu 4. tohto článku novým platným ustanovením.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi sa dohodou ukončuje predošlý nájomný vzťah zmluvných strán dohodnutý v zmysle Zmluvy o nájme, v zmysle jej neskorších dodatkov.

ČI.VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dve pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu. Zmeny v tejto zmluve sú možné len číslovanými písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluva je platná podpisom oboch zmluvných strán a účinná dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovej stránke obce.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, jej ustanoveniam rozumejú a táto predstavuje ich slobodnú vôľu.

V Zemianskej Olči dňa 10.02.2022

Príloha 1. Ordinačné hodiny

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:



Ivan Válek
starosta obce



MUDr. Milada Vansová