

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č.116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Obec Kráľová pri Senci

Sídlo: Kráľová pri Senci 326, 90050

Zastúpený: JUDr. Dušan Šebok, starosta

IČO: 00 306 061

DIČ : 2021006713

IBAN: SK65 5600 0000 0066 0207 8005

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: PEDIATRIA EMS s. r. o.

Sídlo: Slnečná 380/57, Prašice 956 22

Zastúpený: MUDr. Katarína Tóthová

IČO: 55 412 513

DIČ: 2121977935

IBAN: SK85 0900 0000 0052 2740 4133

Zapísaný: Živnostenský register

(ďalej len „nájomca“)

Čl. 1

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – polyfunkčný objekt súpisné číslo 327, nachádzajúcej v Kráľovej pri Senci, ktorá je postavená na parc. registra „C“ parcelné číslo 238/1, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria o výmere 350 m².
2. Nehnuteľnosť je evidovaná na LV č. 1002 Okresným úradom v Senci, katastrálny odbor, Okres Senec, Obec Senec, katastrálne územie Kráľová pri Senci.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory v nehnuteľnosti – miestnosť č. 1.07, 1.08 , 1.09 a 1.10 o výmere 54,49 m² a alikvotnú časť spoločných priestorov č. 1.01, 1.02 a 1.04, a to v zmysle grafického znázornenia, ktoré tvorí Prílohu č. 1 zmluvy.
4. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že spoločné priestory č. 1.01, 1.02 a 1.04 bude užívať spoločne s ostatnými nájomcami polyfunkčného objektu bližšie špecifikovaného v bode 1. a 2..
5. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do dočasného užívania vo vyššie uvedenej budove nebytové priestory do prenájmu v súlade s § 3 odsek 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. 2

Účel nájmu

1. Nebytové priestory tvoriace predmet nájmu budú užívané nájomcom po celú dobu nájmu na poskytovanie zdravotnej starostlivosti v zdravotníckom zariadení.

Čl. 3

Doba nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.

Čl. 4

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom obce Kráľová pri Senci.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť **nájomné mesačne, vo výške 286,07 € (slovom dvestoosemdesiatšesť eur a sedem centov)**, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 15 dní odo dňa vystavenia faktúry.
3. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytových priestorov a ktoré sú bližšie špecifikované v článku 5 tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné formou bezhotovostného prevodu na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre, resp. uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ak faktúra nebude obsahovať číslo účtu prenajímateľa.
5. Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájomné včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti nájomného.

Čl. 5

Služby spojené s nájomom a spôsob ich úhrady

1. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať nájomcovi dodávku služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené, a to: elektrická energia, kúrenie, vodné a stočné.
2. Celková výška ročnej zálohovej a paušálnej platby za služby spojené s nájomom bude nájomcovi oznámená písomnou formou pri prevzatí nebytových priestorov do užívania a raz ročne pri vyúčtovaní zálohových platieb za predchádzajúci rok.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť zálohové a paušálne platby za služby spojené s nájomom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom spolu s nájomným s lehotou splatnosti faktúry 15 dní odo dňa jej vystavenia.
4. Vyúčtovanie zálohových platieb za jednotlivé služby vykoná prenajímateľ jedenkrát ročne, najneskôr do 30.6. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci rok v aktuálnej cenovej hladine ich dodávateľov.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Prenajímateľ sa zaväzuje preplatoť uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania, ak nájomca uhradil všetky mesačné platby za rok, za ktorý sa vyúčtovanie spracovalo.
6. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platieb za služby spojené s nájomom alebo jej časti, je prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na porušenie jeho povinnosti a poskytnutí mu dodatočnej primeranej lehoty na úhradu dlžnej sumy oprávnený sám alebo prostredníctvom svojho dodávateľa služieb obmedziť alebo prerušiť nájomcovi dodávku služieb. V týchto prípadoch prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škody ani za ušlý zisk nájomcu.
7. Nájomca sa zaväzuje akceptovať zmenu výšky zálohových a paušálnych platieb za služby spojené s nájomom s účinnosťou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny zálohových a paušálnych platieb na konkrétny kalendárny rok, a to bez vyhotovovania dodatku k nájomnej zmluve. Pri stanovovaní zálohových a paušálnych platieb bude prenajímateľ vychádzať zo skutočných nákladov predchádzajúceho roka. Podklady na stanovenie zálohových a paušálnych platieb prenajímateľ sprístupní nájomcovi k nahliadnutiu na obecnom úrade v Kráľovej pri Senci.
8. Do služieb spojených s nájomom nie sú zahrnuté náklady na upratovanie prenajatých priestorov, telekomunikačné poplatky, internet, poistenie vybavenia nebytových priestorov, náklady spojené s vývozom komunálneho odpadu a nakladaním s nebezpečným odpadom, v zmysle zákona č. 79/2005 Z.z.. Tieto služby si nájomca zabezpečí na vlastné náklady v zmysle platných zákonov.

Čl. 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca ich bude na svoje náklady udržiavať v stave, v akom ich prevzal.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. 2 tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. O prípadnú zmenu využitia predmetu nájmu je povinný požiadať nájomca. Po nadobudnutí právoplatnosti užívacieho povolenia je nájomca povinný požiadať prenajímateľa o úpravu čl. 2 tejto zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ťarchu a nebezpečie náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou /bežná údržba a opravy, maľovanie miestností, montáž vlastných poplašných a zabezpečovacích zariadení, ich odborné prehliadky, skúšky, revízie a pod./. Pod bežnou údržbou a opravou sa rozumie výklad v zmysle prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a taktiež bez stavebného povolenia, resp. ohlásenia stavebnému úradu. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ súhlasí, aby nájomca takto vynaložené náklady na stavebné úpravy účtovne odpisoval. V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, prenajímateľ nebude žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia.
7. V prípade, že nájomca poruší záväzok uvedený v bode 6. tohto článku, zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením tejto povinnosti.
8. Pri realizácii stavebných prác je nájomca povinný zabezpečiť koordináciu plnenia úloh na stavenisku z hľadiska zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
9. Činnosť nájomcu nesmie zvyšovať riziká a ohrozenia súvisiace s expozíciou hluku a rušivým účinkom hluku u ostatných osôb zdržujúcich sa v priestoroch prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle príslušných STN v stanovených termínoch uvedených v týchto STN. Na požiadanie odborného pracovníka prenajímateľa je povinný predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok (OP), odborných skúšok (OS) alebo revízií.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
12. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, plynu, elektriny a pod./.
13. Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie povinností ustanovených v právnych predpisoch z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hlavne dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov na svoje náklady a nebezpečie. Nájomca plne zodpovedá za dodržiavanie týchto noriem. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
14. Za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v prenajatom priestore zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca plne zodpovedá za dodržiavanie týchto noriem. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.

15. Obe zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v tomto objekte pre obe strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách oboch zmluvných strán. Pritom sa vychádza zo zásady, že každá zmluvná strana v tejto oblasti zodpovedá za ním užívané priestory. Opatrenia sú prijímané tak, aby činnosť jednej zmluvnej strany negatívne neovplyvňovala činnosť druhej strany, resp. neodôvodnene nezvyšovala riziko vzniku mimoriadnej udalosti. Pri nesplnení uvedených podmienok zmluvné strany zodpovedajú za škodu, ktorá by týmto neplnením vznikla.
16. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku a tovare v prenajatých priestoroch t. j. na všetkých huteľných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa. V prípade živelných pohrôm znáša každá strana škody spôsobené na vlastnom zariadení.
17. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať organizačné a režimové opatrenia v danom objekte.
18. Nájomca zabezpečí nakladanie s nebezpečným aj ostatným odpadom podľa zákona č. 79/2005 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky, zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve a zákona SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Nájomca uhradí všetky pokuty a sankcie uložené príslušnými orgánmi štátnej správy životného prostredia a Inšpekcie životného prostredia, ktoré vzniknú z titulu znečistenia životného prostredia, ktorého pôvodcom je nájomca a z nedodržania príslušných zákonov a nariadení.
19. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi. Nájomca je povinný na vyzvanie poskytnúť prenajímateľovi údaje o počtoch jeho zamestnancov v prenajímanom objekte.
20. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa ods. 6 tohto článku zmluvy. Nájomca si nebude nárokovat náhradu na odsúhlasené vložené investície podľa ods. 6.
21. Pri vrátení prenajatých priestorov prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.
22. Nájomca je povinný odstrániť všetky škody spôsobené v budove jeho zamestnancami, alebo osobami vykonávajúcimi pre neho určené práce. V prípade poškodenia predmetu nájmu alebo inej časti budovy náklady na opravu znáša nájomca.
23. Nedodržanie hore uvedených všeobecne záväzných právnych predpisov zo strany nájomcu bude prenajímateľ považovať za porušenie zmluvných podmienok a bude postupovať podľa čl. 7 odsek 1 písm. c) a odseku 4 tejto zmluvy.
24. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s prechodom nájomcu priestoru 1.12 a jeho zamestnancov cez spoločný priestor č. 1.01.

Čl. 7

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) **dohodou** zmluvných strán,
 - b) **výpoveďou** zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9, odsek 2 a § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) **výpoveďou** zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v § 9, odsek 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota sa stanovuje na tri mesiace, počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane.
3. Zmluvné strany môžu pred uplynutím doby, na ktorú sa dojednal nájom, zmluvu predčasne ukončiť aj odstúpením od zmluvy, a to v zmysle ustanovenia § 679 Občianskeho zákonníka.
4. Porušenie ustanovení v zmluve považujú zmluvné strany za hrubé porušenie zmluvy s možnosťou výpovede s výpovednou lehotou 30 dní, počítajúc odo dňa nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej strane.

5. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vypratať nebytový priestor najneskôr v deň skončenia nájmu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady nájomcu, k čomu tento dáva výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy.

Čl. 8

Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
3. Ustanoveniami odsekov 1 a 2 tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami (faktúry, dobropisy, upomienky a pod.)

Čl. 9

Úroky z omeškania

1. Ak nájomca nezaplatí úhradu za užívanie nebytových priestorov do dňa splatnosti, prenajímateľ je oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien.

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami, s výnimkou zmeny výšky nájomného a platieb za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, ktorých výšku je možné meniť aj jednostranným písomným oznámením doručeným nájomcovi pri dodržaní ustanovení čl. 4 odsek 5 a článku 5 odsek 9 tejto zmluvy.
3. Nájomca vyhlasuje, že si pred podpisom tejto zmluvy v súlade s účelom, na ktorý mu prenajímateľ nebytové priestory prenajal, zabezpečil pre činnosti uvedené v čl. 2 tejto zmluvy všetky potrebné úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov a technických noriem pre činnosti v súlade s účelom prenájmu a rovnako sa zaväzuje počas celej doby prenájmu udržiavať všetky tieto povolenia v nepretržitej platnosti. Pozastavenie prevádzky nájomcu z dôvodu absencie týchto povolení alebo v dôsledku straty ich platnosti nemá žiadny vplyv na plnenie povinností nájomcu z tejto zmluvy vyplývajúce.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, pričom účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po jej zverejnení v zmysle platných právnych predpisov.
5. Nájomca súhlasí s použitím jeho osobných údajov pre účely tejto zmluvy a so zverejnením tejto zmluvy podľa zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení

nehorších predpisov.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží tri a nájomca jedno vyhotovenie.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
Príloha č. 1 – grafické znázornenie predmetu nájmu

V Kráľovej pri Senci, dňa 18.2.2025

V Kráľovej pri Senci, dňa 18.2.2025

za prenajímateľa:

za nájomcu:

.....
JUDr. Dušan Šebok,
starosta

.....
MUDr. Katarína Tóthová
konateľ