

## Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

### Obec Veľké Dvorníky

Sídlo: 929 01 Veľké Dvorníky 190

IČO: 00305375, DIČ: 2021129957

Štatutárny zástupca: Ján Ťrögi PhDr., starosta

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN: SK04 0200 0000 0000 1852 2122

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

### JH-UniMed, s. r. o.

Sídlo: Töňska 707/1, 930 10 Dolný Štäl

IČO: 50 438 450, DIČ: 2120321280

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č.: 38155/T

Štatutárny zástupca: MUDr. Gergely Szigetü, konateľ

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN: SK61 0200 0000 0037 0771 3657

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

### I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom priestoru č. 9, vchod č. 2 na 1. nadzemnom podlaží stavby v okrese Dunajská Streda, v obci Veľké Dvorníky, v kat. území Veľké Dvorníky vedenej na LV č. 1226 ako multifunkčné centrum obce so súpisným číslom 190 na parcele č. 77/1 (ďalej len „Priestor č. 9“).
2. Prenajímateľ prenájma nájomcovi nebytové priestory v celkovej rozlohe **72,84 m<sup>2</sup>**, ktoré sú situované v Priestore č. 9 (ďalej len „Predmet nájmu“).
3. Predmet nájmu tvoria nasledovné miestnosti:

Číslo miestnosti	Označenie miestnosti	Celková rozloha v m <sup>2</sup>	Prenajatá rozloha v m <sup>2</sup>
1.	Čakáreň	21,04	10,52
2.	Ambulancia všeobecného lekára	20,65	20,65
3.	Prípravovňa	17,55	17,55
4.	Chodba , čakáreň	18,44	9,22
5.	Predsieň, WC mužov	2,38	1,19
6.	Kabína WC mužov	1,26	0,63
6.	Miestnosť upratovačky	1,35	0,675
7.	Predsieň WC žien	1,85	0,925
8.	Kabína WC žien	1,26	0,63
9.	WC pre telesne postihnutých	3,33	1,665
10.	Denná miestnosť zamestnancov	14,89	7,445
11.	Umyváreň zamestnancov	2,21	1,06
12.	Kabína WC zamestnancov	1,37	0,68

1. Prenajíateľ prenájima nájomcovi Predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve za účelom prevádzkovania ambulancie všeobecného lekára.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel užívania a zároveň sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy.

## II. Doba nájmu a nájomné

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **od 01.02.2023 do 31.01.2033**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného ohľadne časti predmetu nájmu v rozlohe 38,19 m<sup>2</sup> (ambulancia všeobecného lekára, prípravovňa) činí 5,-€/m<sup>2</sup>/rok (slovom: päť eur za jeden meter štvorcových ročne) a ohľadne zvyšnej časti Predmetu nájmu v rozlohe 34,65m<sup>2</sup> činí 10,-€/m<sup>2</sup>/rok (slovom: desať eur za jeden meter štvorcových ročne), teda výška nájomného ohľadne celého Predmetu nájmu na jeden kalendárny rok činí **537,45 €** a na jeden kalendárny mesiac činí **44,78 €** (slovom: štyridsaťštyri eur a sedemdesiatosem centov). Mesačné nájomné je splatné do 20. dňa toho ktorého mesiaca na účet prenajíateľa identifikovaný záhlaví tejto zmluvy.
3. Výška dohodnutého nájomného bola odsúhlasená Obecným zastupiteľstvom obce Veľké Dvorníky Uznesením č. 2/2022- Pl bod B/4 zo dňa 08.06.2022.
4. Nájomca okrem nájomného je povinný uhradiť do 20. dňa toho ktorého mesiaca na účet prenajíateľa identifikovaný záhlaví tejto zmluvy aj mesačný preddavok na náklady spotrebovanej elektrickej energie vo výške **30,00 €** (slovom: tridsať eur). Skutočná spotreba elektrickej energie sa zistí podružným meraním spotreby. Prenajíateľ je povinný vyhotoviť vyúčtovanie nákladov dodanej elektrickej energie do 15. dní od dňa uplynutia toho ktorého kalendárneho polroku vystavením vyúčtovacej faktúry vychádzajúcej zo skutočnej spotreby zistenej podľa predchádzajúcej vety a z dodávateľských cien elektrickej energie v zúčtovacom období. Nedoplatok resp. preplatok je splatný do 15.dňa mesiaca v ktorom bola faktúra vystavená.
5. Nájomca okrem nájomného je povinný uhradiť do 20. dňa toho ktorého mesiaca na účet prenajíateľa identifikovaný záhlaví tejto zmluvy aj mesačný preddavok na náklady spotrebovaného zemného plynu vo výške **40,00 €** (slovom: štyridsať eur). Skutočná spotreba elektrickej energie sa zistí podružným meraním spotreby. Prenajíateľ je povinný vyhotoviť vyúčtovanie nákladov dodanej elektrickej energie do 15. dní od dňa uplynutia toho ktorého kalendárneho polroku vystavením vyúčtovacej faktúry vychádzajúcej zo skutočnej spotreby zistenej podľa predchádzajúcej vety a z dodávateľských cien plynu v zúčtovacom období. Nedoplatok resp. preplatok je splatný do 15.dňa mesiaca v ktorom bola faktúra vystavená.
6. Nájomca okrem nájomného je povinný uhradiť aj cenu spotrebovanej vody a stočné. Spotreba vody sa zistí podružným meraním spotreby v objekte „ Zdravotnícke zariadenie“, súčasťou ktorého je aj Predmet nájmu pričom na Predmet nájmu pripadá 1/3 -ina celkovej zistenej spotreby vody. Prenajíateľ je povinný vyhotoviť vyúčtovanie nákladov vodného a stočného do 15. dní od dňa uplynutia toho ktorého kalendárneho polroku vystavením vyúčtovacej faktúry vychádzajúcej zo skutočnej spotreby zistenej podľa predchádzajúcej vety a z dodávateľských cien vodného a stočného v zúčtovacom období. Nedoplatok resp. preplatok je splatný do 15.dňa mesiaca v ktorom bola faktúra vystavená.
7. Dohodnuté nájomné nezahŕňa v sebe náklady zabezpečenia odvozu komunálneho resp. separovaného odpadu, ktoré náklady nájomca je povinný uhradiť osobitne v súlade platným všeobecne záväzným nariadením obce Veľké Dvorníky
8. V prípade omeškania s úhradou platieb je nájomca povinný zaplatiť zákonné úroky z omeškania stanovené Občianskym zákonníkom a vykonávacími právnymi normami.
9. Ak nájomca je v omeškaní s peňažnými platbami prenajíateľ má nárok aj na uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 5,-€ (slovom: päť eur) za každý deň omeškania až do jej úplného zaplatenia.

## III. Technický stav a úpravy Predmetu nájmu

1. Nájomca potvrdzuje, že Predmet nájmu je úplne spôsobilý na dohodnutý účel užívania a nemá také vady, ktoré by bránili v jeho užívaní na dohodnutý účel.
2. Nájomca sa zaväzuje, že vo vlastnej réžii a na vlastné náklady zabezpečí potrebné povolenia, vyjadrenia a súhlasy kompetentných orgánov potrebné na prevádzkovanie svojej podnikateľskej činnosti v Predmete nájmu v súlade právnymi predpismi.
3. Opravy a úpravy účelovej povahy, drobné opravy a náklady bežnej údržby Predmetu nájmu znáša nájomca. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, náklady ktorých v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 166,- € bez DPH ako aj drobné opravy, ktoré sú uvedené v Prílohe č.1 nariadenia vlády č.87/1995 Z. z. bez ohľadu na cenu opravy.

4. Pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodli inak, nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravy a úpravy účelovej povahy, ani vtedy, ak by sa tým zvýšila hodnota Predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne prenajímateľovi.
6. Nájomca je povinný bezodkladne odstrániť také vady, z ktorých hrozí bezprostredná škoda alebo iná ujma, pokiaľ vec neznesie odklad.
7. Nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa a zároveň bez zabezpečenia potrebných úradných povolení, nie je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy vrátane dokončovacích stavebných prác. Nájomca pred zahájením prác je povinný predložiť prenajímateľovi spolu s písomnou žiadosťou aj podrobný popis navrhovaných prác a úprav. Po skončení nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, nájomcovi nevzniká právo na úhradu vynaložených investícií, ani keby tým došlo k navýšeniu hodnoty Predmetu nájmu.
8. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za škodu pôsobenú nájomcovi zo strany tretích osôb poškodením alebo odcudzením vecí umiestnených v predmete nájmu.
9. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
10. Prenajímateľ je v súlade s platnou legislatívou povinný zabezpečiť v pravidelných intervaloch odborné prehliadky a odborné skúšky resp. revízie a kontroly na akomkoľvek vyhradenom technickom zariadení elektrickom a plynovom, a znášať náklady spojené s kontrolami v súvislosti s predmetom nájmu.

#### **IV. Podmienky užívania Predmetu nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel a Predmet nájmu chrániť pred poškodením a zničením.
2. Nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený Predmet nájmu dať do podnájmu, vypožičať, zaťažiť, založiť Predmet nájmu.
3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho žiadosť vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly, aby sa presvedčil, či nájomca Predmet nájmu využíva na účel dohodnutý v tejto zmluve.

#### **V. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca sa zaväzuje, že vady a poškodenia ktoré vzniknú na Predmete nájmu jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu, odstráni na vlastné náklady.
2. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia, ktoré vymedzujú všeobecne záväzné právne normy a platné technické normy na zabránenie vzniku požiaru, alebo inej havárie.
3. Nájomca prehlasuje, že je poučený o všetkých právach a povinnostiach, ktoré mu vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych noriem, najmä zo samotného zákona 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení a zaväzuje sa dodržať ich a požadovať ich dodržanie aj zo strany svojich zamestnancov a osôb, ktoré sa zdržujú s jeho vedomím, alebo súhlasom v nebytovom priestore, alebo v spoločných priestoroch patriacich k prenajatému nebytovému priestoru.
4. Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ( BOZP ) a požiarnej ochrany ( PO ) a ďalších súvisiacich predpisov.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a PO na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou, alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii, pričom môže požiadať o odstránenie týchto nedostatkov za odplatu. Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP a PO, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa Predmete nájmu ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať aj od osôb vykonávajúcich pre nájomcu akúkoľvek činnosť ako i od klientov a zmluvných partnerov združujúcich sa v predmete nájmu s vedomím nájomcu.

#### **VI. Zánik nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
  - a. uplynutím doby nájmu
  - b. dohodou zmluvných strán

- c. výpoveďou
  - d. odstúpením.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, ak:
    - a. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,
    - b. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj a poriadok,
    - c. nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
  3. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, ak:
    - a. nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
    - b. prenajaté nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie.
    - c. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
  4. Pre prípad výpovede si zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu 6 mesiacov, ktorá plynie od prvého dňa mesiaca nasledujúceho od doručenia písomnej výpovede.
  5. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
    - a. Nájomca sa dostane do viac ako 90 dňového omeškania s uhradením svojich záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy,
    - b. Nájomca opakovane poruší svoje povinnosti uvedené v článku IV. tejto zmluvy.
  6. Odstúpením zmluva zaniká dňom doručenia písomného dokumentu o odstúpení, pričom záväzky vyplývajúce so zmluvy zostanú v platnosti.
  7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku nájomného vzťahu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, nájomca má nárok na vrátenie alikvotnej časti zaplateného nájomného.
  8. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy ohľadne Predmetu nájmu pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a stanovených prenajímateľom.

## **VII. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu**

1. Nájomca už pred uzatvorením tejto zmluvy prevzal Predmet nájmu od prenajímateľa v stave spôsobilom na užívanie na zmluvne dohodnutý účel, ktorú skutočnosť potvrdzujú zmluvné strany svojimi podpismi na tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný najneskôr do troch ( 3 ) kalendárnych dní odo dňa zániku nájomného vzťahu Predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, schopnom na ďalšie užívanie.
3. V prípade, ak nájomca sa dostane do omeškania s vypratáním a odovzdaním Predmetu nájmu je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- € (päťdesiat eur ) za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na náhradu škody tým nie je dotknuté.
4. Nájomca pre ten prípad, že do 3 kalendárnych dní odo dňa zániku nájomného vzťahu dobrovoľne nevypratá a neodovzdá Predmet nájmu, podpísaním tejto zmluvy dáva výslovný a neodvolateľný súhlas prenajímateľovi, aby tento bez ďalšieho svojpomocne vypratá predmet nájmu a aby za týmto účelom: otvoril Predmet nájmu; hnutelnosti nachádzajúce sa v Predmete nájmu umiestnil vo verejnom sklade alebo vo vlastných skladových priestoroch na náklady nájomcu; hnutelnosti nachádzajúce sa v Predmete nájmu podliehajúce rýchlej kaze likvidoval; vymenil zámok na Predmete nájmu na náklady nájomcu.
5. Otvorenie Predmetu nájmu sa realizuje za prítomnosti povereného zástupcu prenajímateľa a dvoch ďalších osoby. Priebeh zásahu, stav Predmetu nájmu, zoznam a stav hnutelností nachádzajúcich sa v Predmete nájmu sa uvádzajú v písomnej zápisnici, ktorú podpíšu všetci prítomní.
6. Prenajímateľ je povinný do 3 dní písomne upovedomiť nájomcu o mieste uloženia vecí, ktoré nájomca je povinný do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia prevziať. V prípade, ak nájomca sa dostane do omeškania s prevzatím uskladnených vecí, nájomca má nárok na uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- € ( slovom: desať eur) za každý deň omeškania. Zmluvnou pokutou nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
7. Nájomca v prípade vypratania Predmetu nájmu nájomcom v súlade s týmto článkom zmluvy sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- € ( dvesto eur).
8. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú škodu pôsobenú nájomcovi v súvislosti s vypratáním Predmetu nájmu.
9. Prenajímateľ ohľadne obdobia od 4. dňa po zániku nájomného vzťahu až do odovzdania alebo vypratania Predmetu nájmu má nárok na obdobné finančné plnenie zo strany nájomcu ako keby nájomný pomer trval, a to z titulu bezdôvodného obohatenia, výška ktorého sa rovná výške nájomného dohodnutého v tejto zmluve. Právo na zmluvnú pokutu za omeškание pri vypratání predmetu nájmu tým nie je dotknuté.

### VIII. Doručovanie písomností

1. Písomnosti (faktúry, výzvy, upomienky, upozornenia a pod.) sa nájomcovi doručujú prostredníctvom poverených zamestnancov prenajímateľa alebo prostredníctvom poštového prepravcu. Právo voľby má prenajímateľ.
2. Nájomcovi možno doručiť písomnosť v Predmete nájmu alebo v sídle prenajímateľa. Právo voľby má prenajímateľ.
3. Písomnosti prostredníctvom poštového prepravcu sa doručujú prednostne na adresu sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy resp. v obchodnom registri. V prípade, ak nájomca na uvedenej adrese neprevezme zásielku, táto sa považuje za doručenie tretím dňom odo dňa jej podania na poštovú prepravu.

### IX. Osobitné dojednania

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré neupravuje táto zmluva riadia sa primerane príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca berie na vedomie zákonné záložné právo prenajímateľa vyplývajúci z ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka.

### X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť zase dňom nasledujúcim po jej zverejnení v súlade ust. § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
  - a. Príloha č. 1 - výpis obchodného registra nájomcu
  - b. Príloha č. 2 - výpis z listu vlastníctva č. 1226 pre kú. Veľké Dvorníky
4. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení prevezmú zmluvné strany.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Vo Veľkých Dvorníkoch, dňa: 12.7.2022

Prenajímateľ:

.....  
**Obec Veľké Dvorníky**  
Ján Ürögi PhDr., starosta

Nájomca:

.....  
**JH-UniMed, s. r. o.**  
MUDr. Gergely Szigeti, konateľ