

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č.138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí,“), zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník , s prihliadnutím na Uznesenie Obecného Zastupiteľstva v Modranoch č.24/2022zo dňa 29. decembra 2022.

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Obec Modrany (vlastník)

Sídlo: Hlavná 337, 946 33 Modrany

IČO: 00 306 584

Zastúpený: Štefan Édes – starosta obce

Telefón: 035 77 88 121

E- mail: obec@obecmodrany.sk

Bankové spojenie: Prima Banka a.s.

Číslo účtu: 3803527002/5600

IBAN: SK88 5600 0000 0038 0352 7002

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca : DgTC a.s.

Sídlo : Levická 251/3, 949 01 Nitra

Zastúpený : Ing. Karol Farkaš, člen predstavenstva

IČO : 52 422 976

Zapísaný : OR OS Nitra, Oddiel: Sa, Vložka číslo 10548/N

Telefón: +421 903732650

E- mail: kfnitra#gmail.com

Bankové spojenie: UniCredit Bank, pobočka Nitra

Číslo účtu: 1569705018/1111

IBAN: SK55 1111 0000 0015 6970 5018

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1.1/Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľného majetku domu č. 207 nachádzajúceho sa na parcele č. 695 a 696, k. ú. Modrany, zapísaný na LV č. 976, ktorý je rozhodnutím RUVZ Komárno z 2.11.2005, č. RH 1341/2005 schválený, ako zdravotnícke zariadenie pre prevádzku zdravotnej starostlivosti všeobecného lekárstva a pozostáva:

- z nebytových priestorov o celkovej výmere 118,40 m²:

- priestory pre lekárske a zdravotné služby 50,45 m²
- prevádzkové priestory 18,91 m²
- ostatné priestory (sociálne zariadenia, schody, chodby) 49,04 m²
- dvor 477 m²

1.2/ Predmet zmluvy – **nebytové priestory o celkovej výmere 98,40 m²**, s čiastočným vnútorným vybavením a zariadeniami, ktorých súpis je prílohou tejto zmluvy - **sa prenajíma** v súlade s § 9a) ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí. Nájom bol schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č.24/2022 zo dňa 29.decembra 2022 z dôvodu hodného osobitného zreteľa (ďalej len „uznesenie obecného zastupiteľstva“).

1.3/ Predmetom zmluvy je i poskytovanie služieb prenajímateľom:

- za úhradu služieb: upratovanie, kúrenie, dodávka pitnej vody, obsluha kanalizácie,

- bez úhrady: starostlivosť o vonkajšie priestory pozemku vrátane priestoru pred plotom, údržba nehnuteľnosti.

1.4/ **Dôvod hodný osobitného zreteľa** podľa § 4 ods. 3 písm. h) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení spočíva :

- v zriadení ambulancie všeobecného lekárstva
- v zriadení novej ambulancie vnútorného lekárstva
- v zriadení novej ambulancie lekárstva kardiológie
- vo významnom navýšení počtu ošetrovaných pacientov
- v rozšírení a skvalitnení lekárskej starostlivosti v obore vnútorného lekárstva a kardiológie s plánovaným rozšírením o psychiatrickú ambulanciu
- vo vykonaní stavebných úprav pre zriadenie ambulancií, ktoré realizuje **prenajímateľ** na vlastný náklad, z ktorého nájomca uhradí prenajímateľovi v **dohodnutej výške** časť týchto nákladov v dočasne zvýšenom nájomnom, v tridsiatich šiestich (36) splátkach od mesiaca september 2023 do vyrovnania.

Čl. II Účel nájmu

2.1/ Nájomca bude predmet nájmu podľa tejto zmluvy užívať za účelom **prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia- všeobecnej ambulancie, ambulancie vnútorného lekárstva, kardiologickej ambulancie.**

Čl. III Doba nájmu, skončenie nájmu

3.1/Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú – 5 (päť) rokov od dňa 20.04.2023 do 31.12.2028 s opciou na ďalších 5 rokov, ktorej uplatnenie písomnou formou, sa zmluva automaticky predlžuje o ďalších deklarovaných 5 rokov.**

Dôvodom uzavretia zmluvy na dobu určitú je zohľadnenie jedného z dôvodov hodných osobitného zreteľa a to úprava priestorov na náklady nájomcu bez možnosti ich akejkoľvek refundácie v prípade skončenia nájmu.

3.2/ Nájom sa **skončí** :

- uplynutím dohodnutého času, ak nájomca neuplatní opciu,
- pred uplynutím dohodnutého času je možné skončiť nájom výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2, 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, dohodou zmluvných strán, z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov alebo odstúpením od zmluvy.

3.3/Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.

3.4/ Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená druhej zmluvnej strane. Túto lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.

3.5/Odstúpenie od zmluvy je možné z dôvodov a za podmienok uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka.

Čl. IV Nájomné a služby

4.1/ Ročné **nájomné** je medzi účastníkmi zmluvného vzťahu dohodnuté na sumu 600,- €/ rok (slovom: šesťsto EUR/rok).

4.2/ Nájomné bude splatné **štvrt'ročne**, vždy ku 25. dňu tretieho mesiaca príslušného štvrt'roku na účet prenajímateľa uvedenom v záhlaví zmluvy. Výška **štvrt'ročného** nájomného predstavuje sumu 150,- €. Nájomné za prvé obdobie nájmu bude zaplatené v primeranej výške do 25.06.2023. Podkladom na úhradu nájomného bude táto nájomná zmluva v spojení s oznámením podľa bodu 4.4/.

4.3/ Ak bude nájomca v omeškani s platením nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi **úrok z omeškania** vo výške 0,05 % z výšky omeškanej sumy. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom o viac ako jeden štvrt'rok je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď**.

4.4/ V cene nájmu **nie sú** zahrnuté náklady za služby dohodnuté v tejto zmluve.

4.5/ Za hradené služby, dohodnuté v tejto zmluve, bude prenajímateľ nájomcovi tieto služby fakturovať vždy do 25. dňa nasledujúceho mesiaca po uplynutí príslušného štvrt'roka.

Čl. V

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

5.1/Nájomca služby za úhradu poskytované prenajímateľom uvedené v čl. I bod. 1.3/ zabezpečí na vlastné náklady a ťarchu, pričom úhrady za poskytnuté služby bude vykonávať priamo prenajímateľovi, na účet prenajímateľa uvedenom v záhlaví zmluvy, v zmysle vystavených faktúr prenajímateľom vždy k 25. dňu druhého mesiaca nasledujúcom po príslušnom štvrtroku so splatnosťou 10 kalendárnych dní. V prípade, že interný postup dodávateľa alebo právny predpis nedovoľuje vystavenie faktúry priamo na nájomcu, iba na prenajímateľa, nájomca refunduje úhradu platieb za tieto služby prenajímateľovi, na ťarchu ktorého bola úhrada zrealizovaná a to na základe vystavenej faktúry.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1/ Prenajímateľ protokolárne odovzdá prenajaté nebytové priestory v stave v akom sa nachádzajú k 15.04.2023 a to do 20.04.2023. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil prostredníctvom prenajímateľa fyzicky a vizuálne na mieste a berie v procese uzatvárania tejto zmluvy uvedený stav na vedomie.

6.2/ Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že potrebné úpravy, aby bol predmet nájmu využívaný ako je uvedené v čl. II, vykoná prenajímateľ na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť do 15.04.2023, s refundáciou, ako je uvedené v čl. I, odst. 1.4/, posledná odrážka.

6.3/ Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

6.4/ Prenajímateľ a nájomca sa v súlade s § 6 ods. 2 zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi dohodli, že úlohy ochrany pred požiarimi v zmysle zákona je povinný zabezpečiť prenajímateľ.

6.5/ Nájomca môže užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, jeho časť alebo jeho vnútorné vybavenie alebo zariadenie do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.6/ Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

6.7/ Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady poistenie svojich vnesených vecí proti krádeži a živeľnej udalosti.

6.8/ Revízne správy o stave elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, plynových sietí, vody, protipožiarne revízie vyplývajúce zo zákona a iných právnych predpisov, bude počas doby nájmu zabezpečovať prenajímateľ.

6.9/ Po dobu trvania nájmu je nájomca povinný plniť daňové povinnosti v súlade so zákonom č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

6.10/ Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním, ďalej za vlastné škody a škody zavinené inými osobami. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady a ťarchu ochranu predmetu nájmu.

6.11/ Nájomca je povinný umiestniť pri vstupe do budovy v ktorej sa nachádza predmet nájmu, firemné označenie, primeranej veľkosti a konštrukcie. Taktiež je nájomca oprávnený umiestniť firemné označenie pri vstupe do prenajatých nebytových priestorov.

6.12/ Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi každú škodu na predmete nájmu nad 350 € do 5 dní od jej zistenia nájomcom.

6.13/ Nájomca je povinný oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ.

Čl. VII Všeobecné a záverečné ustanovenia

7.1/ Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto zmluvy o nájme a prehlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej nájmovej zmluvy, ale je neplatným len toto ustanovenie, ak z všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva niečo iné.

7.2/ Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne a predložiť druhej zmluvnej strane na posúdenie a ich podpísaním stávajú sa súčasťou tejto zmluvy, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak.

7.3/ Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.

7.4/ Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a zákonom o majetku obcí.

7.5/ Táto zmluva je **platná** dňom jej podpísania a **účinnosť** nadobudne **20.04.2023**, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a) Občianskeho zákonníka.

7.6/ Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ a nájomca. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.

7.7/ Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Modranoch, dňa 21.03.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Štefan Édes, starosta
Obec Modrany

Ing. Karol Farkaš,
predseda predstavenstva
DgTC a.s., Nitra

Zmluva zverejnená dňa: 2023

Štefan Édes, starosta
Obec Modrany