

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

Prenajímateľ:

**Obec Marianka**

Školská 32, Marianka 900 33

IČO: 00304930

Kód obce: 508 080

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.

Číslo účtu: 1804067002/5600

v zastúpení: JUDr. Radovan Jurika, starosta

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

MUDr. Miloš Magala

Bohrova 5/113

851 01 Bratislava

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej len ako „Zmluvné strany“)

sa dnešného dňa v súlade so zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dohodli na tejto nájomnej zmluve (ďalej len „Zmluva“):

## Preambula

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: nebytový priestor č. 9 - ambulancia vo vchode č. 2 o veľkosti podlahovej plochy 49,54 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v polyfunkčnom objekte Marianka so súp. č. 1050 postavenom na parc. č. 51/3, zapísaný na LV č. 2469 v katastrálnom území Marianka, obec: Marianka, okres: Malacky (ďalej len „Nehnutel'nosť“).
2. Nájomca má záujem prevziať do nájmu Nehnutel'nosť podľa ods. 1 v celosti za podmienok uvedených ďalej v tejto Zmluve.

## Čl. I.

### Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je Nehnutel'nosť podľa Preambuly ods. 1 tejto Zmluvy.
2. Nehnutel'nosť pozostáva z komerčného priestoru o veľkosti 24,55 m<sup>2</sup> a komerčného priestoru o veľkosti 21,83 m<sup>2</sup>. Príslušenstvo Nehnutel'nosti tvorí WC o veľkosti 1,58 m<sup>2</sup> a WC o veľkosti 1,58 m<sup>2</sup>.
3. Prenajímateľ prenechá Nájomcovi do užívania Nehnutel'nosť podľa ods. 1 Preambuly tejto Zmluvy za podmienok podľa tejto Zmluvy.

## Čl. II. Účel nájmu

1. Počas doby nájmu je Nájomca oprávnený a povinný Nehnutelnosť užívať výhradne na účel prevádzkovania ambulancie na poskytovanie zdravotnej starostlivosti v odbore všeobecnej lekárskej v záujme zabezpečenia poskytovania maximálnej úrovne zdravotnej starostlivosti všeobecného lekára pre obyvateľov obce Marianka (ďalej len „Ambulancia“) za podmienok podľa tejto Zmluvy (ďalej len „Účel nájmu“).

## Čl. III. Doba nájmu

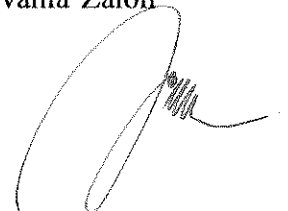
1. Nájom sa uzatvára na jeden pracovný deň v týždni, na dobu určitú, a to na dobu 1 roka odo dňa účinnosti tejto Zmluvy (ďalej len „Doba nájmu“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo na predĺženie doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku na obdobie ďalšieho 1 roka, za podmienok podľa tejto Zmluvy. Právo podľa predchádzajúcej vety si Nájomca musí písomne uplatniť u Prenajímateľa najneskôr 3 mesiace pred uplynutím Doby nájmu, v opačnom prípade toto právo zaniká.

## Čl. IV. Nájomné

1. Za užívanie Nehnutelnosti v rozsahu podľa tejto zmluvy sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nájomné vo výške 50,- EUR mesačne (ďalej len „Nájomné“). Nájomné nezahŕňa náklady na služby spojené s užívaním Nehnutelnosti.
2. Nájomné je splatné mesačne vopred, vždy najneskôr do 14. dňa kalendárneho mesiaca, predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý je Nájomné splatné prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v tejto Zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba podľa tejto Zmluvy sa považuje za uhradenú momentom jej pripísania na účet Prenajímateľa.
4. V prípade omeškania Nájomcu s platením Nájomného v zmluvne stanovenej lehote podľa ods. 2, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej čiastky za každý aj začatý deň omeškania, až do zaplatenia dlžnej čiastky v plnej výške.

## Čl. V. Služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že popri dohodnutom Nájomnom je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi aj zálohy na služby spojené s nájmom - elektrická energia, vodné a stočné, vykurovanie, prípadne iné Prenajímateľom vynaložené náklady súvisiace s užívaním a údržbou prenajatej Nehnutelnosti (ďalej len „Služby“) vo výške 35,- EUR (slovom: tridsaťpäť eur.) mesačne (ďalej len „Záloha na služby“). Zálohu na služby Prenajímateľ raz ročne vyúčtuje Nájomcovi podľa skutočnej spotreby.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny výšky nákladov na Služby je Prenajímateľ oprávnený upraviť výšku Zálohy na služby, a to písomným oznámením doručeným Nájomcovi. Upravená výška Zálohy na služby je pre Zmluvné strany záväzná doručením písomného oznámenia Nájomcovi podľa predchádzajúcej vety.
3. Záloha na služby je splatná mesačne vopred, vždy najneskôr do 14. dňa kalendárneho mesiaca, predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý je Záloha na služby splatná prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v tejto Zmluve. V prípade, ak je výsledkom vyúčtovania Záloh na Služby na základe skutočnej spotreby nedoplatok, tento je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť v lehote do 10 dní odo dňa predloženia vyúčtovania podľa ods. 1. V prípade, ak je výsledkom vyúčtovania Záloh



na Služby na základe skutočnej spotreby preplatok, tento je Prenajímateľ oprávnený započítať na nájomné a/alebo na Zálohu na služby. Ustanovenie článku IV bod 4 tejto Zmluvy platí primerane aj na oneskorenú úradu Zálohy za Služby a/alebo vyúčtovanie Služieb.

## Čl. VI.

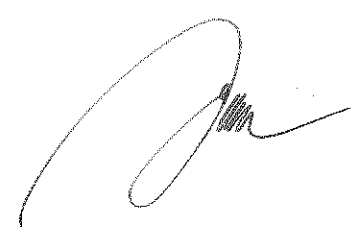
### Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje protokolárne odovzdať Nájomcovi Nehnutelnosť do 7 dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy. O odovzdaní a prevzatí Nehnutelnosti Zmluvné strany vyhotovia preberací protokol podpísaný oboma Zmluvnými stranami, v ktorom uvedú stav elektromera a vodomeru ku dňu protokolárneho prevzatia Nehnutelnosti.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktorým by neprimerane okolnostiam rušil Nájomcu po dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy pri užívaní Nehnutelnosti alebo akejkoľvek jej časti.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Nehnutelnosti alebo akejkoľvek jej časti a vykonať jej prehliadku po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi v sprievode osoby poverenej Nájomcom.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v nachádza v Nehnutelnosti. Poistenie vecí vnesených do Nehnutelnosti si zabezpečí Nájomca sám na vlastné náklady.

## Čl. VII.

### Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať Nehnutelnosť tak, aby v súvislosti s jej užívaním nevznikla škoda na majetku Prenajímateľovi a/alebo akýmkoľvek tretím osobám.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady opravy, údržbu a technický servis Nehnutelnosti a jej vnútorného vybavenia do výšky 300,- EUR jednorazovo. V opačnom prípade zodpovedá Nájomca za vzniknuté škody.
3. Nájomca je povinný užívať Nehnutelnosť v súlade so Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úlohy požiarna ochrany podľa Zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, t.j. zabezpečuje na vlastné náklady dodržiavanie predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný oboznámiť svojich pracovníkov s protipožiarnymi predpismi ako aj s predpismi o bezpečnosti práce a ochrane zdravia. Nájomca zodpovedá za plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci a ochrany majetku.
5. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Nehnutelnosť v súlade s dohodnutým Účelom nájmu, pričom Nájomca je povinný začať s riadnym poskytovaním zdravotnej starostlivosti v Ambulancii najneskôr do 1 týždňa od účinnosti tejto Zmluvy.
6. Nájomca je povinný poskytovať v Ambulancii zdravotnú starostlivosť v súlade s Účelom nájmu minimálne jeden pracovný deň - v stredu v každom kalendárnom týždni v rozsahu od 7,30 do 11,30. Nájomca nesmie prerušiť poskytovanie zdravotnej starostlivosti podľa predchádzajúcej vety po dobu dlhšiu ako dva kalendárne týždne.



7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a/alebo iné podstatné zmeny Nehnutel'nosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nehnutel'nosť do podnájmu tretej osobe alebo inak umožniť užívať tretej osobe bez prechádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nehnutel'nosť do výpožičky tretej osobe alebo žiadnym spôsobom zaťažiť Nehnutel'nosť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný užívať Nehnutel'nosť tak, aby užívaním Nehnutel'nosti neprimerane neobmedzoval práva tretích osôb.
11. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zriaďiť v Nehnutel'nosti sídlo akejkoľvek obchodnej spoločnosti, ani udeliť súhlas s umiestnením sídla akejkoľvek obchodnej spoločnosti v Nehnutel'nosti.
12. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, umožniť Prenajímateľovi uskutočňovanie prác potrebných opráv a odstránenie škôd a znášať obmedzenia v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
13. Nájomca je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
14. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je po písomnom oznámení Nájomcovi oprávnený v dňoch, kedy Nájomca neposkytuje zdravotnú starostlivosť v Ambulancii, prenechať Nehnutel'nosť do užívania tretej osobe. Nájomca je povinný poskytnúť ďalšiemu užívateľovi Nehnutel'nosti potrebnú súčinnosť. Nájomca je povinný zabezpečiť si svoj majetok nachádzajúci sa v Nehnutel'nosti tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu alebo odcudzeniu. V takom prípade budú služby spojené s nájmom pomerne rozúčtované medzi Nájomcu a tretiu osobu.

## ČI. VIII.

### Skončenie nájmu

1. Nájom Nehnutel'nosti podľa tejto Zmluvy zaniká:
  - a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
  - b) uplynutím doby nájmu,
  - c) odstúpením od Zmluvy,
  - d) zánikom Nehnutel'nosti.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak Nájomca:
  - je v omeškaní s platením Nájomného a/alebo Záloh na služby o viac ako 60 dní a/alebo
  - nezačne s riadnym poskytovaním zdravotnej starostlivosti v Ambulancii najneskôr do 1 týždňa od odovzdania Nehnutel'nosti Nájomcovi podľa tejto Zmluvy a/alebo
  - neposkytuje v Ambulancii zdravotnú starostlivosť v súlade s Účelom nájmu a touto Zmluvou a/alebo
  - svojím konaním poškodzuje Nehnutel'nosť,
  - viac ako 3 týždne po sebe nebude poskytovať v Ambulancii zdravotnú starostlivosť podľa tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vypratať Nehnutel'nosť a odovzdať ju Prenajímateľovi ku dňu



skončenia nájmu v stave, v akom ju po podpise Zmluvy prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že pri skončení nájmu bude spísaný protokol o odovzdaní Nehnuteľnosti podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami (ďalej len „**Odobzdávaci protokol**“). V Odobzdávacom protokole Zmluvné strany opíšu stav Nehnuteľnosti, jej vybavenia v čase jej odovzdania Nájomcom, ako aj všetky prípadné škody na Nehnuteľnosti, zároveň v Odobzdávacom protokole uvedú stav elektromeru a vodomeru ku dňu protokolárneho odovzdania Nehnuteľnosti.

4. Zmluvné strany sa pre prípad omeškania Nájomcu s vypratáním a odovzdaním Nehnuteľností Prenajímateľovi dohodli a Nájomca podpisom tejto Zmluvy výslovne poveruje a splnomocňuje Prenajímateľa zabezpečiť vypratanie Nehnuteľností na náklady Nájomcu.

#### Čl. IX.

##### Závorečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, vyhlasujú, že jej ustanoveniam rozumejú, že ju uzatvárajú slobodne a bez nátlaku, čo potvrdzujú svojimi podpismi na Zmluve.
2. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou postupne číslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami s výnimkou článku V bod 2 tejto Zmluvy.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti a/alebo oznámenia zasielané doporučenou poštou sa považujú za doručené 3. (tretí) deň po ich preukázateľnom odoslaní na adresu dotknutej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, alebo na neskoršiu adresu, oznámenú písomne druhej Zmluvnej strane, i keď sa adresát o doručení nedozvedel.
5. Všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú rozhodované Rozhodcovským súdom Parnose, Dunajská 4, 81108 Bratislava, zriadeným záujmovým združením právnických osôb Parnose, Dunajská 4, 81108 Bratislava, IČO: 45746184, zapísaným v registri záujmových združení právnických osôb vedenom Okresným úradom Bratislava. Zmluvné strany sa zaväzujú podrobiť rozhodnutiu tohto súdu a jeho rozhodnutie bude pre zmluvné strany konečné, záväzné a vykonateľné.
6. Táto Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, v slovenskom jazyku, po jednom pre každú zo Zmluvných strán.

v Marianke, dňa 12.10.2015.

v Marianke, dňa 12.10.2015

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

JUDr. Radovan Jurika  
starosta

