

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení v spojení so zákonom
č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku uzatvorili zmluvné strany:

Názov : **obec Marianka**
Sídlom : **Školská 32 900 33 Marianka**
IČO : **00 304 930**
DIČ : **2020643680**
Zastúpená : **Ing. Dušan Statelov, starosta**
(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

A

Názov : **MUDr. Patrik Zon**
Sídlom : **Kúpeľná 12, 900 31 Stupava**
(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajíateľ a Nájomca spolu aj len „Zmluvné strany“ a jednotlivito aj len „Zmluvná strana“)
(ďalej táto Nájomná zmluva aj len „Zmluva“)

zmluvu o nájme nižšie uvedenej nehnuteľnosti:

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. 2469 Okresným úradom Malacky, okres: Malacky, obec: Marianka, katastrálne územie: Marianka, a to nebytový priestor č. 9, ktorý sa nachádza v budove - polyfunkčný objekt Marianka so súp. č. 1050, postavený na pozemku vedenom ako parcela registra „C KN“ s parc. č. 51/3- zastavané plochy a nádvoria o výmere 556 m², (ďalej len „Nehuteľnosť“).
- 1.2. Zmluvné strany vyhlasujú, že Nehuteľnosť je spôsobilá k užívaniu na podnikateľské účely, najmä že jej stav vyhovuje všetkým technickým podmienkam vyžadovaným právnym poriadkom k plneniu účelu prenájmu.

II. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Prenajíateľ týmto prenája a na dobu prenájmu prenecháva za dohodnuté nájomné Nájomcovi do užívania Nehuteľnosť a Nájomca túto od Prenajíateľa berie do prenájmu na dobu prenájmu a preberá ju do užívania.

III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Prenajíateľ prenecháva Nehuteľnosť Nájomcovi do užívania výhradne za účelom prevádzky ambulancie všeobecného lekára. Nájomca sa zaväzuje, že bude poskytovať zdravotnú starostlivosť v rozsahu minimálne tri dni v týždni v doobedňajších alebo poobedňajších hodinách. Nájomca sa taktiež zaväzuje, že počas svojich ordinačných hodín, na požiadanie pacienta, bude vykonávať zdravotnú starostlivosť aj návštevou v domácnosti pacientov v zmysle zákona.
- 3.2. Prenajíateľ súhlasí s tým aby bola Nehuteľnosť využitá, v čase mimo jeho ordinačných hodín, na iné účely ďalším nájomcom, za účelom zefektívnenia využitia Nehuteľnosti.

IV. DOBA NÁJMU

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

V. NÁJOM

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za Nehnutelnosť vo výške 100 EUR/mesačne bez úhrady služieb spojených s nájomom (energie), ktoré budú hradené osobitne. Počas prvých troch mesiacov (mesiac 1. až 3.) trvania nájmu je výška nájomného 1,- EUR/mesiac, bez úhrady služieb spojených s nájomom (energie), ktoré budú hradené osobitne a počas druhých troch mesiacov (mesiac 4. až 6.) trvania nájmu je výška nájomného 50,- EUR/mesiac, bez úhrady služieb spojených s nájomom (energie), ktoré budú hradené osobitne, (ďalej len „Nájomné“).
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné za Nehnutelnosť podľa článku V Zmluvy je splatné mesačne dopredu.
- 5.3. Nájomné dohodnuté v článku V tejto Zmluvy je splatné najneskôr do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa Nájomné platí.
- 5.4. Nájomné bude Nájomca platiť bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko a.s., číslo účtu: IBAN: SK54 5600 0000 0018 0406 7002 tak, aby bola platba do dňa splatnosti nájomného pripísaná na účet Prenajímateľa.
- 5.5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať spolu s Nájomným aj odplatu spojenú s poskytovaním služieb spojených s nájomom (energie), a to vo výške podľa zálohových platieb doručených zo strany Prenajímateľa Nájomcovi, ktoré Prenajímateľ jeden krát ročne vyúčtuje. Pri vzniku preplatku je Prenajímateľ povinný tento vrátiť na účet určený Nájomcom do 15 dní odo dňa prevzatia a potvrdenia správnosti ročného vyúčtovania. Pri vzniku nedoplatku je Nájomca povinný tento uhradiť na účet určený Prenajímateľom, a to do 15 dní odo dňa prevzatia a potvrdenia správnosti ročného vyúčtovania

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

6.1. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 6.1.1. Prenajímateľ je povinný zaistiť Nájomcovi nerušený výkon jeho nájomných práv spojených s užívaním Nehnutelnosti.
- 6.1.2. V prípade, že Nájomca nevypracuje Nehnutelnosť pri zániku nájmu, je Prenajímateľ oprávnený Nehnutelnosť vypratať a veci Nájomcu nachádzajúce sa v Nehnutelnosti bezpečne uskladniť na náklady Nájomcu, a to po dobu 15 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy. Po márnom uplynutí tejto lehoty je Prenajímateľ oprávnený všetky veci zanechané Nájomcom v Nehnutelnosti znehodnotiť ich vyhodnením do zberného miesta komunálneho odpadu a/alebo s nimi naložiť podľa vlastného uváženia, teda Zmluvné strany sa dohodli, že po márnom uplynutí tejto doby prechádza vlastníctvo akýchkoľvek takýchto hnutelných vecí na Prenajímateľa a to bezodplatne.
- 6.1.3. Poistenie Nehnutelnosti a iného majetku vo vlastníctve Nájomcu nie je povinný vykonať pre Nájomcu Prenajímateľ, ktorý taktiež nezodpovedá Nájomcovi za škodu na veciach prinesených Nájomcom do/na Nehnutelnosti.
- 6.1.4. Prenajímateľ a nimi poverené tretie osoby sú oprávnení vstúpiť do Nehnutelnosti s cieľom overiť jej stav a užívanie zo strany Nájomcu podľa podmienok tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje im toto umožniť, po tom, ako mu takýto zámer Prenajímateľ nahlási.
- 6.1.5. Prenajímateľ vyhlasuje a činní nepochybným, že je oprávnený dať Nehnutelnosť do nájmu Nájomcovi..

6.2. Práva a povinnosti Nájomcu

- 6.2.1. Nájomca je povinný platiť riadne a včas Nájomné dohodnuté v článku V tejto Zmluvy.
- 6.2.2. Nájomca je povinný užívať Nehnutelnosť iba k účelu dohodnutému v Zmluve.
- 6.2.3. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv (mimo opráv bežných), ktoré má Prenajímateľ previesť a umožniť prevedenie týchto opráv, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.2.4. Nájomca je v prípade vzniku poistnej udalosti povinný na túto skutočnosť upozorniť Prenajímateľa tak, aby nebolo ohrozené zaplatenie vzniknutej škody poisťovňou.

- 6.2.5. Nájomca je povinný udržiavať na svoje náklady Nehnutelnosť v čistom a užívateľnom stave, najmä je na svoje náklady povinný prevádzať bežné udržiavacie a čistiace práce v Nehnutelnosti.
 - 6.2.6. Nájomca nie je oprávnený prevádzať v Nehnutelnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne stavebné úpravy, terénne úpravy ani iné podstatné zmeny.
 - 6.2.7. Nájomca je v prípade zániku nájmu povinný Nehnutelnosť vypratať a odovzdať Prenajímateľovi najneskôr do 18 hodiny dňa skončenia nájmu, v pôvodnom stave s prihliadnutím k bežnému opotrebovaniu.
 - 6.2.8. Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne a hygienické ustanovenia a normy pre užívanie Nehnutelnosti a ich príslušenstva.
 - 6.2.9. Nájomca je povinný prenechať Nehnutelnosť alebo jej časť do podnájmu tretej osobe, ktorou môže byť iný lekár v prípade, že ho o to Prenajímateľ požiada, bude sa to diať mimo ordinačných hodín Nájomcu a bude to nevyhnutné pre poskytovanie zdravotnej starostlivosti občanov obce Marianka.
 - 6.2.10. Nájomca je povinný odstrániť závady a škody, ktoré spôsobil v Nehnutelnosti, a to bezodkladne najneskôr však do 5 kalendárnych dní odo dňa ich vzniku.
 - 6.2.11. Nájomca je zodpovedný za vznik všetkých majetkových škôd, ktoré spôsobí v prenajatej Nehnutelnosti úmyselne i z nebanlivosti, vrátane svojich zamestnancov
 - 6.2.12. Nájomca nesmie zastupovať Prenajímateľa v žiadnych veciach týkajúcich sa predmetu nájmu voči tretím osobám, napr. podpisovať akékoľvek vyjadrenia, zaujímať záväzné stanoviská, rozhodovať o právach náležiacich len Prenajímateľovi a podobne.
 - 6.2.13. Nájomca je povinný strpieť právo Prenajímateľa a ním poverených tretích osôb vstúpiť do Nehnutelnosti v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy.
- 6.3. Akékoľvek porušenie povinností a/alebo záväzkov uvedených v čl. VI. bod. 6.2 ods. 6.2.1 a/alebo 6.2.2 a/alebo 6.2.3, a/alebo 6.2.4, a/alebo 6.2.5, a/alebo 6.2.6, a/alebo 6.2.8, a/alebo 6.2.9, a/alebo 6.2.10 a/alebo, **Error! Reference source not found.** a/alebo 6.2.133 tejto Zmluvy sa považuje za hrubé porušenie tejto Zmluvy.

VII. UKONČENIE NÁJMU

- 7.1. Nájom Nehnutelnosti zanikne:
 - 7.1.1. písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - 7.1.2. písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu, a to aj bez udania dôvodu, s výpoveďnou lehotou šesť mesiacov, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
 - 7.1.3. Odstúpením od Zmluvy podľa ustanovení tejto Zmluvy.
 - 7.1.4. V prípade ak sa Nájomca stane vlastníkom Nehnutelností.
- 7.2. Prenajímateľ majú právo od tejto Zmluvy odstúpiť, v prípade ak Nájomca bude v omeškaní s platbou za Nájomné viac ako 7 kalendárnych dní alebo hrubým spôsobom poruší ustanovenia tejto Zmluvy. Odstúpením od Zmluvy podľa tohto článku sa táto Zmluva zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia Nájomcovi. Zmluvné strany sú si povinné svoje vzájomné záväzky vysporiadať tak, aby Nájomca zaplatil Prenajímateľovi za každý deň užívania Nehnutelnosti pomernú časť Nájomného. Pre odstránenie všetkých pochybností Nájomca nemá právo na vrátenie Nájomného za obdobie, počas ktorého mal Nehnutelnosť v nájme, a zároveň je povinný zaplatiť pomernú časť Nájomného za obdobie, počas ktorého aj po skončení nájmomného vzťahu podľa tejto Zmluvy Nehnutelnosť ďalej užíval, a to až do momentu odovzdania Nehnutelnosti potvrdeného odovzdávacím protokolom, podpísaným oboma Zmluvnými stranami.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním poslednou Zmluvnou stranou a svoje právne účinky dňom, ktorý nasleduje po dni jej publikácie na webovom sídle Prenajímateľa.
- 8.2. Nájomca potvrdzuje, že si Nehnutelnosť prehlíadal a potvrdzuje, že sa nachádza v stave spôsobilom pre zmluvné užívanie.
- 8.3. Zmluva bola uzatvorená v súlade so slovenským právnym poriadkom a riadi sa ustanoveniami Občianskeho zákonníka. V otázkach neupravených touto Zmluvou sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

- 8.4. Skutočnosť, že ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy je, alebo sa stane neplatné, resp. neúčinné, nemá vplyv na platnosť a účinnosť jej ostatných ustanovení.
- 8.5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné prejavy (vrátane právnych úkonov) budú doručované na adresy Zmluvných strán, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ Zmluvná strana písomne neoznámí druhej Zmluvnej strane inú adresu. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielky sa považujú za doručené momentom ich doručenia, alebo momentom odmietnutia ich prevzatia, alebo tretím dňom odo dňa uloženia zásielky u doručovateľa, alebo vrátením zásielky odosielateľovi ako nedoručiteľnej, všetko aj v prípade, ak sa o zásielke adresát nedozvedel, a to podľa toho, ktorý z týchto momentov nastane ako prvý.
- 8.6. Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba formou písomných, číslovaných dodatkov podpísaných Zmluvnými stranami.
- 8.7. Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody alebo záväzky medzi Zmluvnými stranami ohľadne predmetu Zmluvy.
- 8.8. Zmluvné strany sa dohodli, že skutočnosť, že ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy je, alebo sa stane neplatné, resp. neúčinné, nemá vplyv na platnosť a účinnosť jej ostatných ustanovení.
- 8.9. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch v slovenskom jazyku, z toho po jednom vyhotovení pre každého účastníka Zmluvy.
- 8.10. Zmluvné strany potvrdzujú, že ich právna spôsobilosť nie je obmedzená, že túto Zmluvu uzatvorili na základe svojej slobodnej vôle, vážne, a že táto Zmluva nebola uzatvorená pod nátlakom alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak čoho túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.

Prenajímateľ

Nájomca