

# ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### Čl. I Zmluvné strany

Obec Košická Belá  
Košická Belá 54  
044 65 Košická Belá  
zastúpená: Ing. Jozefom Petkačom, starostom  
IČO: 00324345  
IBAN: SK81 5200 0000 0000 1010 3476  
ďalšom iba prenajímateľ

a

GOLIANOVÁ s.r.o.  
Rastislavova 42/773  
040 01 Košice  
zastúpená: MUDr. Alenou Golianovou, konateľkou  
IČO: 50 012 282  
IBAN: SK24 3100 0000 0043 5038 9106  
v ďalšom iba nájomca

uzatvárajú za podmienok ďalej uvedených túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

### Čl. II Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Košická Belá na parcele KN „C“ č. 2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 247 m<sup>2</sup> na nej ležiaca stavba s.č. 256 , k.ú. Košická Belá, okres Košice – okolie, zapísanej na LV č 732.
- 2.2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať časť nebytových priestorov v nehnuteľnosti s.č. 256 do nájmu nájomcovi v zmysle ustanovení zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a ust. § 663 a násl. Občianskeho zákonníka.
- 2.3. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy o nájme prenechá nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budove s.č. 256 v obci Košická Belá a to za účelom prevádzkovania ambulancie praktického lekára pre dospelých na účely s touto činnosťou spojené s podlahovou výmerou nasledovne: v budove
  - vyšetrovňa 15,61 m<sup>2</sup>
  - čakáreň pre pacientov 14,87 m<sup>2</sup>
  - WC personál 2,67 m<sup>2</sup>
  - WC pacienti ženy
  - WC pacienti muži

- 2.4. Prenajímateľ vyhlasuje, že na nehnuteľnostiach opísaných v bode 3. ako predmet budúcej zmluvy neviaznu iné dlhy, iné právne povinnosti a ani iné vecné bremená.
- 2.5. Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu predmet zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi odplatu za nájom podľa článku IV. tejto zmluvy.

### Čl. III Doba nájmu

- 3.1. Zmluva o nájme sa uzatvára s účinnosťou od 01.03.2016 na dobu neurčitú.

### Čl. IV Nájomné

- 4.1. Výška nájomného bola stanovená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán podľa ustanovení zák. 18/1996 Z.z. o cenách vo výške 16,50 € / štvrťrok.
- 4.2. Výšku nájomného pre tieto priestory schválilo Obecné zastupiteľstvo VZN č.10/2013-4 o úhradách za služby poskytované obcou.
- 4.3. Vzhľadom k skutočnosti, že prenájomateľ nie je podnikateľským subjektom je nájomné bez dane z pridanej hodnoty.
- 4.4. Dohodnuté nájomné je splatné štvrťročne a to do 20. dňa posledného mesiaca štvrťroka, na ktorý sa platba vzťahuje.
- 4.5. Prvé nájomné za pomernú časť štvrťroka za mesiac marec 2015 vo výške 5,50 € nájomca uhradí do 20.03.2016.
- 4.6. Prenajímateľ je na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva oprávnený upraviť výšku nájomného raz ročne a to vždy k 1. decembru kalendárneho roka s tým, že v prípade rastu trhovej ceny bude nájomné upravené s účinnosťou od 1.januára nasledujúceho roka formou dodatku k tejto zmluve. V prípade nesúhlasu nájomcu s úpravou nájmu, a nepodpísaniu dodatku končí nájom ku dňu 31.12. kalendárneho roka, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.7. Nájomca bude poukazovať nájomné na základe faktúry vystavenej prenájomateľom.
- 4.8. V takto dohodnutej cene nájmu sú zahrnuté už aj náklady, ktoré bude prenájomateľ poskytovať za služby spojené s predmetom nájmu (vodné, stočné, energie, odvoz komunálneho odpadu a pod)
- 4.9. Platby nájomného a za služby sa budú realizovať výlučne bezhotovostným spôsobom na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe daňového dokladu vystaveného prenájomateľom.

### Čl. V Technický stav nebytového priestoru

- 5.1. Zmluvné strany vyhlasujú že predmet zmluvy v čase podpísania tejto zmluvy je v stave spôsobilom na bežné užívanie k činnosti a účelu, za ktorým bol prenajatý.
- 5.2. Nájomca, ktorý až do dňa účinnosti tejto zmluvy mal predmetné nebytové priestory v nájme podľa nájomnej zmluvy vyhlasuje, že stav predmetu zmluvy je mu známy a tento preberá do nájmu bez výhrad.
- 5.3. Pred vstupom do užívania je nájomca povinný s prenájomateľom spísať zápis o prevzatí a odovzdaní priestorov.
- 5.4. O predpokladaných nákladoch na zhodnotenie technického stavu predmetu zmluvy je nájomca povinný vopred písomne informovať prenájomateľa a žiadať



jeho písomný súhlas k vykonaniu takýchto úprav. Nájomca je povinný predložiť aj právne relevantné doklady potvrdzujúce túto skutočnosť.

## Čl. VI

### Ostatné dojednania

- 6.1. Nájomca je povinný hradieť na vlastné náklady opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore, upratovanie príľahlých priestorov využívaných nájomcom, ako aj náklady spojené s obvyklým udržovaním nebytového priestoru. Nájomca nemá nárok na ich refundáciu.
- 6.2. Stavebné úpravy a iné zásahy do nebytového priestoru nie je nájomca oprávnený vykonať bez súhlasu prenajímateľa.
- 6.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi všetky dôležité skutočnosti, týkajúce sa predmetu nájmu, ako aj samotného nájomného vzťahu a poskytnúť prenajímateľovi na požiadanie maximálnu súčinnosť.
- 6.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 6.5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poistenie predmetu zmluvy podľa obecných kritérií, v ktorom sa nachádza predmet zmluvy a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom.
- 6.6. Poistenie nad uvedený rozsah /poistenie majetku v prenajatých priestoroch/ zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 6.7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať také opatrenia aby v súvislosti s predmetom jeho činnosti boli dôsledne dodržané právne normy v oblasti hygieny, bezpečnosti práce a životného prostredia.
- 6.8. Nájomca je povinný vykonať také opatrenia aby boli dodržané zásady požiarnej ochrany vyplývajúce z platnej právnej úpravy.
- 6.9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie v zmysle platných zákonných noriem. V prípade zistenia nedostatkov a závažného porušenia predpisov požiarnej ochrany toto zakladá právo na odstúpenie od zmluvy.
- 6.10. Nájomca sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude narúšať činnosť ostatných užívateľov nebytových priestorov.
- 6.11. Nájomca má právo nerušene užívať predmet zmluvy bez obmedzenia v ním stanovených dňoch a ordinačných hodinách.
- 6.12. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania nebytového priestoru bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.13. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /el. rozvádzače, rozvody vody, kúrenia a pod./.
- 6.14. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a iných stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
- 6.15. Prenajímateľ má právo pri živelných pohromách a mimoriadnych udalostiach vstúpiť do prenajatých priestorov aj bez súhlasu nájomcu. O tejto skutočnosti je povinný bez meškania upovedomiť nájomcu, alebo ním ustanovenú osobu.



- 6.16. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 6.17. Nájomca je oprávnený umiestniť na priečelí budovy firemné označenie po predchádzajúcom odsúhlasení tvaru a vyhotovenia prenajímateľom.
- 6.18. Nájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nezavinil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa), alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnený u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 30 dní od dňa, kedy prvýkrát došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
- 6.19. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si písomný súhlas.
- 6.20. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
- 6.21. Nájomca na vlastné náklady a na vlastné riziko zabezpečí odborné prehliadky elektrického zariadenia v prenajatých priestoroch v prípade zásahu alebo rozšírenia pôvodného stavu elektrického zariadenia.
- 6.22. Nájomca si na vlastné náklady a na vlastné riziko zabezpečí odborné prehliadky prenosných a ručných elektrických zariadení v prenajatých priestoroch.
- 6.23. Nájomca je oprávnený používať v objekte zariadenie na prekonávanie schodov pre imobilných (schodolez), ale jeho kúpu a prevádzku si zabezpečí na vlastné náklady.

## Čl. VII

### Skončenie nájmu

- 7.1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
  - a. v zmysle ustanovení § 10 zák. 116/90 Zb. výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
  - b. dohodou zmluvných strán,
  - c. odstúpením od zmluvy,
  - d. zánikom predmetu nájmu,
  - e. zánikom podnikateľského oprávnenia nájomcu.
- 7.2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v dohodnutom, alebo určenom termíne a v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 7.3. Výpovedná lehota je 3 mesiace, začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po dni jej doručení.
- 7.4. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade, že:
  - a. nájomca sa dostane do omeškania s úhradou nájomného a úhrad za služby poskytované s nájmom o viac ako 30 dní,
  - b. nájomca užíva predmet nájmu tak, že prenajímateľovi vzniká resp. hrozí škoda,
  - c. nájomca iným spôsobom závažne porušuje resp. neplní svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy, právnych predpisov resp. pokynov prenajímateľa,



- d. nájomca alebo jeho zamestnanci, či iné osoby, ktoré s jeho súhlasom sa zdržujú v predmete nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú verejný poriadok,
- 7.5. Pri odstúpení od zmluvy zo strany prenajímateľa je nájomca povinný vrátiť predmet zmluvy do desať (10) dní odo dňa prevzatia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy.
- 7.6. Nájomný vzťah končí deň po dni doručenia odstúpenia. O doručení odstúpenia od zmluvy platia primerané ustanovenia, týkajúce sa výpovede.
- 7.7. Po skočení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet zmluvy prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihľadnutím na bežné opotrebovanie, okrem prípadu, ak nájomca so súhlasom prenajímateľa vykonal úpravy a zmeny predmetu zmluvy a prenajímateľ súhlasí s ich ponechaním v takto upravenom a zmenenom stave.
- 7.8. V prípade akéhokoľvek ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu zápisnične, so zachytením jeho stavu prenajímateľovi a to v prenajímateľom stanovenej lehote.

#### Čl. VIII.

#### Záverečné ustanovenia

- 8.1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sú možné len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to písomne vo forme číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
- 8.2. Pokiaľ nebolo v tejto zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov (z. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov). V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy stratí platnosť, nestráca tým platnosť celá zmluva.
- 8.3. Podpisom tejto zmluvy strácajú platnosť a účinnosť všetky predchádzajúce ústne a písomné dohody týkajúce sa predmetu tejto zmluvy.
- 8.4. Zmluva je vyhotovená v štyroch výtlačkoch s platnosťou originálu, z ktorých obdrží prenajímateľ aj nájomca po dve vyhotovenia.
- 8.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Autentickosť tejto zmluvy potvrdzujú svojim podpisom s odtlačkom pečiatky.

V Košickej Belej dňa: 29.02.2016

Obec Košická Belá

GOLIANOVÁ s.r.o.

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Ing. Jozef Petkač  
starosta

MUDr. Alena Golianová  
konateľ

