

## ZMLUVA

**o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. so súčasným  
zriadením predkupného práva podľa § 51 Občianskeho zákonníka**

**medzi**

prenajímateľom : **Obec Jesenské**  
so sídlom : Sobotská 10, 980 02 Jesenské  
zastúpený starostom obce Mgr. Gabriel Mihályi  
IČO: 00318833  
DIČ: 2021230244  
Bankové spojenie: SLSP, a.s.  
IBAN: SK420900000000068943646  
(ďalej len „prenajímateľ“)

nájomcom : **DOMADENT s.r.o.**  
so sídlom : Záhradná 598/12  
prevádzka: Ul. Mieru 246, 980 02 Jesenské  
  
Zastúpený : MUDr. Eva Brunovská, konateľ  
IČO: 50213571  
DIČ: 2120232477  
(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach :

### **I. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy Obvodného zdravotného strediska nachádzajúcej sa v obci Jesenské v celosti, na základe Zmluvy o prevode privatizovaného majetku na obec Jesenské.
2. Nehnuteľnosť v katastrálnom území obce Jesenské nachádzajúca sa na parc. č. 582/8 je vedená Správou katastra Rimavská Sobota na liste vlastníctva č. 1 ako stavba, budova Obvodného zdravotného strediska súp. č. 246.
3. Prenajímateľ prenecháva za účelom nájmu nájomcovi nebytový priestor v budove Obvodného strediska v Jesenskom .
4. Nebytový priestor, tvoriaci predmet nájmu má výmeru 36 m<sup>2</sup> a pozostáva z dvoch miestností. Veľkosť podielu prenajatého nebytového priestoru z celkovej plochy nebytových priestorov je 36/371.
5. Presná poloha predmetu nájmu sa nachádza v prílohe tejto zmluvy, ktorá obsahuje plán budovy Obvodného zdravotného strediska v Jesenskom s vyznačením prenajatých nebytových priestorov nájomcovi.
6. Súčasťou predmetu nájmu sú aj spoločné priestory nachádzajúce sa v budove OZS tvorené chodbou a sociálnym zariadením, pričom nájomca a pacienti nájomcu, ako aj iné osoby prichádzajúce do prenajatých nebytových priestorov nájomcovi majú právo používať tieto spoločné priestory. Nájomca však berie na vedomie, že spoločné priestory s ním budú spoločne užívať aj ostatní nájomcovia, ako aj ich pacienti, prípadne tretie osoby, ktorý majú v predmetnej budove OZS prenajaté nebytové priestory. To isté platí aj

v tom prípade, ak by sa neskôr v budove nachádzali okrem nájomcov aj podnájomcovia, resp. vlastníci, príp. spoluvlastníci budovy OZS.

7. Výmera spoločných priestorov, ktorá bude podliehať plateniu nájomného zo strany nájomcu predstavuje 20 m<sup>2</sup>. Veľkosť podielu prenajatého spoločného priestoru z celkovej plochy spoločných priestorov je 20/160.

## **II.**

### **Predmet zmluvy - predkupné právo**

1. Ak bude vlastník / súčasne aj prenajímateľ / zamýšľať uskutočniť akýkoľvek prevod nehnuteľností tvoriacej predmet nájmu na inú osobu, resp. ba iné osoby, je povinný písomne ponúknuť na predaj nehnuteľnosť tvoriacu predmet nájmu v prvom rade nájomcovi.
2. Účastníci zmluvy berú na vedomie, že dohodnuté predkupné právo má charakter vecného práva, a preto je nevyhnutný jeho vklad do príslušného katastra nehnuteľností.
3. Vlastník nehnuteľnosti berie na vedomie, že kúpna cena ktorú musí obsahovať písomná ponuka
  - nebude vyššia ako cena, ktorú by stanovil znalec v čase realizovania ponuky v časti zodpovedajúcej výmere predmetu nájmu
  - a súčasne nebude vyššia, ako cena, za ktorú by vlastník predal predmetnú nehnuteľnosť inej osobe ako nájomcovi, v časti zodpovedajúcej výmere predmetu nájmu.
4. Kúpna cena určená podľa predchádzajúceho odseku sa primerane zníži v tom prípade, ak nájomca vykoná na vlastné náklady na predmete nájmu investície, ktoré spôsobia zvýšenie hodnoty budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
5. Lehota na zaplatenie kúpnej ceny nebude môcť byť v písomnej ponuke stanovená kratšia než 5 mesiacov od uzavretia kúpnej zmluvy, ktorá sa uzavrie na základe písomnej ponuky medzi vlastníkom nehnuteľnosti /prenajímateľom/ a nájomca /ako osobu oprávnenou z predkupného práva/.

## **III.**

### **Účel nájmu**

Nájomca bude vymedzený predmet nájmu užívať za účelom poskytovania zdravotníckych služieb.

## **IV.**

### **Doba nájmu**

1. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy s účinnosťou od **01. 10. 2016**, pričom nájomný vzťah sa dojednáva na dobu neurčitú.
2. Právo nájomcu užívať nebytové priestory patriace prenajímateľovi a súčasne tvoriace predmet nájmu vzniká dňom vzniku nájomného vzťahu.

## **V.**

### **Výška, splatnosť a spôsob nájomného**

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne:
  - 9,13 euro za m<sup>2</sup> prenajatej podlahovej plochy o celkovej výmere 36 m<sup>2</sup> ročne.
  - 5,84 euro za m<sup>2</sup> podlahovej plochy alikvotnej časti spoločných priestorov vo výmere 20 m<sup>2</sup> ročne.



2. Ročné nájomné, s prihliadnutím na skutočnosti uvedené v predchádzajúcom odseku, bude predstavovať sumu 445,48 euro.
3. Nájomca je povinný uhrádzať mesačne nájomné vo výške 1/12 z určeného nájomného podľa odseku 1. a 2. tohto článku, pričom mesačné nájomné je splatné do 15-teho dňa toho mesiaca, ktorého sa nájom priamo dotýka.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť úhradu nájomného buď prostredníctvom bankového príkazu na účet prenajímateľa alebo v hotovosti na Obecnom úrade.
5. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za spotrebu elektrickej energie, ktoré si nájomca bude uhrádzať sám po dohode s prevádzkovateľom elektrickej siete.

## **VI.**

### **Úhrada za služby spojené s nájomom**

1. Nájomca je povinný spoločne s platbou mesačného nájomného v rovnakom termíne uhrádzať prenajímateľovi aj mesačné paušálne platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a ktoré sú zabezpečené prostredníctvom prenajímateľa. Konkrétne pôjde predovšetkým o platby za elektrickú energiu za spoločné priestory, za plyn, za vodné a stočné a za upratovanie.
2. Výška mesačnej platby za služby podľa predchádzajúceho odseku bude u nájomcu bude predstavovať sumu 132,72 €, pričom táto suma bola stanovená na základe dohody zmluvných strán, pri zohľadnení predpokladaných prevádzkových nákladov.
3. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku paušálnych platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny cien za elektriku a za plyn, alebo sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb. Úprava výšky sa uskutoční jednostranným písomným oznámením prenajímateľa, ktoré zašle nájomcovi najneskôr do 7 dní od dňa zvýšenia. Prenajímateľ je povinný na žiadosť nájomcu takéto zvýšenie preukázať.

## **VII.**

### **Stav predmetu nájmu**

1. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu dobre pozná z obhliadky na mieste samom.
2. Prenajímateľ berie na vedomie, že nájomcovi musí odovzdať prenajímané nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.

## **VIII.**

### **Povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný:
  - pri odovzdávaní predmetu nájmu zabezpečiť vypracovanie zápisnice obsahujúcej opis stavu predmetu nájmu
  - umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu a to bez akéhokoľvek obmedzenia
  - zabezpečiť poistenie nehnuteľností tvoriacich predmet nájmu a riadne platiť určené poistné
  - umožniť umiestnenie firemnej tabule na vhodnom a dobre viditeľnom mieste budovy
  - zabezpečovať vykonanie všetkých potrebných opráv na predmete nájmu s cieľom umožniť ich riadne užívanie.
2. Nájomca je povinný:
  - včas a riadne uhrádzať nájomné, ako aj zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na bežné užívanie / vykonávať bežné opravy a údržbu predmetu nájmu/
- umožniť prenajímateľovi vykonanie kontroly v prenajatých priestoroch
- nahradiť prenajímateľovi škodu v prípade, že dôjde k poškodeniu predmetu nájmu zo strany nájomcu
- nahlásiť prenajímateľovi potrebu vykonania nevyhnutných opráv alebo úprav na predmete nájmu
- rešpektovať zákaz prenechania predmetu nájmu, resp. jeho časti do podnájmu inej osobe
- platiť odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce Jesenské.

## IX. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa môže skončiť dohodou zmluvných strán.
2. nájomný vzťah sa môže skončiť aj výpoveďou, pričom na túto výpoveď sa primerane použijú ustanovenia zákona č. 116/90 Zb. v platnom znení.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v takom stave, akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O stave nehnuteľností sú zmluvné strany povinné spísať zápisnicu.

## X. Osobitné dojednania

Obsah tejto zmluvy je záväzný aj pre právnych nástupcov zmluvných strán. V prípade zmeny vlastníka nehnuteľnosti je tvoriacej predmet nájmu prejdú práva a povinnosti prenajímateľa v nezmenenej podobe na nového vlastníka.

## XI. Záverečné ustanovenie

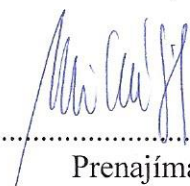
Zmeny týkajúce sa nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k tejto zmluve.

Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu dôkladne prečítali súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Zmluvné strany súčasne svojim podpisom potvrdzujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden exemplár obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

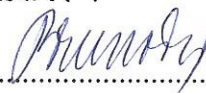
V Jesenskom, dňa 20.9.2016



Prenajímateľ



**DOMADENT s.r.o.**  
Záhradná 598, 980 02 Jesenské  
IČO: 50213571 DIČ: 212  
tel.: 02 2 502 13 57



Nájomca