

# Zmluva

## o prenájme nebytových priestorov a odmene za služby spojené s užívaním nebytových priestorov č. 7/2011

---

### Čl. 1 Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** **Obec Pohranice**  
štatutárny zástupca: **Bc. Hajdu Ladislav**  
IČO: 00308382  
DIČ: 2021252772  
Bankové spojenie: VÚB – Nitra, 29028-162/0200  
Osoby oprávnené jednat' o obsahu zmluvy: Bc. Ladislav Hajdu - starosta obce

**Nájomca:** **MUDr. Kováč Ľubomír**  
bytom: **Nitra,**  
IČO: **34037349**  
Činnosť povolená na základe: **Povolenia MZ SR na výkon  
súkromnej praxe č.j. 6800/1994-B zo dňa 12.12.1994**  
Bankové spojenie:

### Čl. 2 Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľností /nebytových priestorov/, ktorých vlastníkom je prenájiateľ, a ktoré sa nachádzajú v zdravotnom stredisku OZS Pohranice.

Príloha: - fotokópia LV  
- snímka z pozemkovej mapy

2. Prenajímaná plocha predstavuje spolu 52,90 m<sup>2</sup>, ktorej vlastníkom je Obec Pohranice.  
Zvýšenie prenajatej plochy nebytových priestorov od 01.01.2010, uznesenie OZ č.9/2009 zo dňa 19.11.2009

### Čl. 3 Účel užívania

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenájímané priestory užívať ako zdravotnícke a spoločenské priestory.

- prevádzková miestnosť, ambulancia .....19,00 m<sup>2</sup>  
- čakárenské a spol. priestory o výmere .....33,90 m<sup>2</sup>

\_\_\_\_\_

spolu o výmere 52,90 m<sup>2</sup>

Nebytové priestory sa prenájmajú pre účely nasledovných činností: umožniť nájomcovi poskytovanie zdravotníckej starostlivosti v rozsahu určenom povolením MZ SR.

## **Čl. 4** **Doba platnosti a zánik**

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu na základe uznesenia OZ č.2/2011, bod č.3, písm.I. zo dňa 28.01.2011.

**01.01.2011**

určitú – od: .....

**31.12.2015**

do: .....

2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:

- dohodou zmluvných strán

- výpoveďou z ktorejkoľvek strany, z dôvodov uvedených v bodoch 3 a 4 tohto článku

Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

3. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať aj pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:

a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou

b) nájomca, napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj v prenajatých priestoroch

c) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách stavby

d) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa

4. Nájomca môže vypovedať zmluvu pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:

a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal

b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohoverené užívanie

5. Zmluvu je možné vypovedať okamžite ak nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako 1 mesiac, čo sa bude považovať za hrubé porušenie zmluvy.

## **Čl. 5**

### **Výška a splatnosť nájomného**

1. Výška nájomného sa určuje paušálne dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 526/1990 Zb. o cenách, vyhl.č. 585/1990 Zb. uznesenia OZ č. 16 zo dňa 10.12.1999, bod č. 3, písmeno d/, uznesenie OZ č. 1/2004, odsek 3, písmeno A zo dňa 13.02.2004 a uznesením OZ č. 9/2005, bod 3, písm.D zo dňa 16.12.2005, uznesenie Oz č.11/2007 bod č.3, písm.D zo dňa 16.11.2007 a to nasledovným spôsobom:

|  |                        |
|--|------------------------|
| kancelárske, predajné priestory .....        | 10,19 €/m <sup>2</sup> |
| výrobné, dielenské, skladové priestory ..... | 8,76 €/m <sup>2</sup>  |
| spoločenské, kultúrne priestory .....        | 6,90 €/m <sup>2</sup>  |
| ostatné priestory, provizória .....          | 5,11 €/m <sup>2</sup>  |
| zdravotné priestory .....                    | 20,15 €/m <sup>2</sup> |
| spoločenské priestory v zdrav.zariad. ....   | 13,74 €/m <sup>2</sup> |

2. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy:

|   |                                |            |
|---|--------------------------------|------------|
| zdravotnícke priestory /ambulancia/.....        | 19,00 m <sup>2</sup> x 20,15 € | = 382,85 € |
| spoločenské priestory v zdravotn. zariadení.... | 33,90 m <sup>2</sup> x 13,74 € | = 465,78 € |

---

**Spolu ročné nájomné za nebytové priestory** **848,63 €**

**Mesačné nájomné predstavuje sumu:** **70,72 €**

**Štvrt'ročné nájomné predstavuje sumu:** **212,15 €**

3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac vopred vždy do 15.-eho dňa príslušného mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa mesačné nájomné vo výške **70,72 €**.

## Čl. 6

### Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním

- |    |                            |                 |
|----|----------------------------|-----------------|
| 1. | a/ dodávka tepla           | 43,15 € mesačne |
|    | b/ dodávka elektr. energie | 24,90 € mesačne |

---

Mesačná záloha za služby činí: **68,05 € mesačne**

2. Vyúčtovanie odberu vody uskutoční prenajímateľ podľa skutočne nameranej spotreby, ktorá je platná na základe podružného vodomeru namontovaného u prenajímateľa a na základe odberu množstva vody bude fakturované aj stočné. Vyúčtovanie spotreby elektrickej energie sa vykoná v pomere 30 % z celkovej fakturovanej spotreby za zdravotné stredisko. Vyúčtovanie dodávky tepla je na základe podružného plynomeru, ktorý slúži pre výpočet skutočnej spotreby dodávky tepla.

3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac vopred vždy do 15.-eho dňa príslušného mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa mesačné zálohy za služby vo výške **68,05 €**.

4. Celkom výška nájomného a služieb na jeden mesiac je **138,77 €**.

5. Nájomné sa nebude deliť na zimné a letné.

6. Pre nasledujúce roky cenu nájmu stanoví prenajímateľ na základe platných právnych predpisov.

7. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu plnenia nájomnej

## Čl. 7

### Dojednania o technickom zhodnotení budovy.

V zmysle zákona o daniach z príjmov, Zákon 595/2003 Z.z., v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do Vami prenajatých nebytových priestorov v Zdravotnom stredisku Pohranice, v objekte obecného úradu.

V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, prenajímateľ nebude žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia.

## Čl. 8

### Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje:
  - a/ zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. V prípade prevádzkovej havárie na inžinierskych sieťach a v prípade prerušenia dodávky vody, el. energie a kúrenia nebude prenajímateľ zabezpečovať náhradnú dodávku.
  - b/ prenechať nájomcovi prenajatý hmotný majetok v stave spôsobilom na obvyklé užívanie
  - c/ zabezpečiť odvoz biologického odpadu a odvoz tuhého komunálneho odpadu
  - d/ poskytnúť na užívanie sociálne priestory
  - e/ prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku nájomného v súvislosti so zmenami cenových predpisov, príp. zmenami cien tovarov, prác a služieb. Zmeny cien musia byť písomne oznámené a platia odo dňa účinnosti zmien cenových predpisov
4. Nájomca sa zaväzuje:
  - a/ uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatého priestoru
  - b/ predmet nájmu môže dať do podnájmu iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa
  - c/ každú zmenu v prenajatých priestoroch oproti pôvodnému stavu vopred konzultovať s prenajímateľom a uskutočniť ju len po jeho písomnom súhlase na náklady nájomcu
  - d/ pracovnú dobu prispôbiť ordinačným hodinám schváleným okresným štátnym lekárom, okrem súrnych a bolestivých prípadov, kedy môže prenajaté priestory používať aj mimo prevádzkových hodín.
  - e/ zabezpečiť poistenie prenajatých priestorov a zariadenia na vlastné náklady
  - f/ škody vzniknuté pri prevádzkovaní prenajatých priestorov zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od ich vzniku

g/ udržiavať prenajatý majetok /hmotný/ v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie  
h/ užívať prenajatý hmotný majetok na účel dohodnutý v zmluve a neprenajímať ho bez výslovného písomného súhlasu prenajímateľa

i/ hradiť náklady spojené s udržiavaním hmotného majetku v plnom rozsahu

j/ bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, inak zodpovedá za škodu

k/ umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie za účelom kontroly a inventúry prenajatých vecí.

l/ po skončení nájmu odovzdať prenajaté priestory a hmotný majetok v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie

m/ uhrádzať nájomné v lehote stanovenej v tejto zmluve

5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že bežné prevádzkové náklady bude znášať vo svojich nákladoch nájomca.

## Čl. 9

### Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené so zabezpečením povinností vyplývajúcich zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. a ďalších záväzných právnych predpisov a technických noriem z odboru požiarnej ochrany, v zmysle ktorých bude zabezpečovať požiarnu ochranu vo všetkých priestoroch, ktoré mu boli zmluvou ponechané do užívania v dohodnutom pomere.

2. Nájomca preberá na seba a na vlastné náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a ďalších záväzných právnych predpisov a technických noriem BOZP týkajúcich sa ním používaných priestorov a jeho zamestnancov.

## Čl. 10

### Záverečné ustanovenia

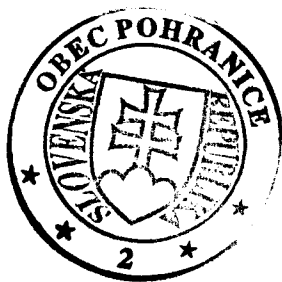
Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 vyhotovenia.

V Pohraniciach,  
dňa 31.01.2011

Nájomca: .....

Mgr. Ľubomír Kováč  
NESTATNÁ ZUBNÁ AMBULANCIA  
957 02 POHRANICE



Prenajímateľ: .....

prezident:  
dňa 15. 02. 2011