

ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“) a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“)

1. ZMLUVNÉ STRANY:

1.1. Prenajíateľ:

Názov : **Obec Oščadnica**
Sídlo : Nám. M. Bernáta č. 745, 023 01 Oščadnica,
Slovenská republika
IČO : 00 314170
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN :
V zastúperú : **Ing. Marián Plevko**, starosta obce

ďalej ako „Prenajíateľ“

a

1.2. Nájomca:

Obchodné meno : **MEDMEDICAL KLINIK a. s.**
Sídlo : Oščadnica 236,023 01 Oščadnica,
Slovenská republika
IČO : 50 314 581
DIČ : 2120270702
Zápis v : Obchodnom registri Okresného súdu Žilina,
oddiel: Sa, vložka č.: 10889/L
V zastúperú : **Mgr. Ľubomíra Mitková**, predseda
predstavenstva

ďalej ako „Nájomca“

Prenajíateľ a Nájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“

2. PREAMBULA:

S OHLADOM NA SKUTOČNOSTI, ŽE

- A. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom (v spoluvlastníckom podiele 1/1), nebytového priestoru, a to konkrétne stavby - súpisné číslo 1219, druh stavby iná budova, popis stavby ZDRAV.ZAR.Č.S.1219, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo 6654/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5.875 m², nachádzajúcej sa v okrese Čadca, obci Oščadnica, katastrálnom území Oščadnica, evidovanej na liste vlastníctva č. 1733, vedenom Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom (ďalej len „**Budova**“);
- B. Prenajíateľ má záujem prenechať Nájomcovi časť Budovy do nájmu; preto

PO ZVÁŽENÍ VYŠŠIE UVEDENÉHO, zmluvné strany uzatvárajú túto **Zmluvu o nájme** (ďalej len „**Zmluva**“); a to v nasledovnom znení:

3. PREDMET ZMLUVY:

- 3.1 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania časť Budovy, a to konkrétne nebytový priestor o celkovej výmere 430 m², vymedzený podľa Prílohy 1 (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- 3.2 Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva do dočasného odplatného užívania aj akékoľvek vybavenie Predmetu nájmu.
- 3.3 Nájomca bude Predmet nájmu užívať výlučne za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v rozsahu činností a zameraní zdravotníckeho zariadenia povolených rozhodnutím Žilinského samosprávneho kraja, ako príslušného orgánu na vydanie povolenia (ďalej len „**účel nájmu**“).
- 3.4 Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, s čím Prenajímateľ súhlasí len za splnenia podmienky, že účel užívania Predmetu nájmu bude zachovaný.

4. DOBANÁJMU:

- 4.1. Nájomný vzťah, predmetom ktorého je odplatné užívanie Predmetu nájmu zo strany Nájomcu na zmluvne dohodnutý účel, sa uzatvára na **dobu určitú, a to desať (10) rokov**. Doba nájmu začína plynúť odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca bude počas celej doby nájmu podľa predchádzajúceho odseku tohto článku riadne a včas uhrádzať nájom a plniť si zmluvné povinnosti, a požiada prenajímateľa najneskôr 6 mesiacov pred skončením doby nájmu o predĺženie doby nájmu, zaväzuje sa prenajímateľ predĺžiť nájom o ďalších 10 rokov. Ak na postup podľa predchádzajúceho bodu bude nevyhnutné rozhodnutie obecného zastupiteľstva obce Oščadnica, zaväzuje sa prenajímateľ predložiť žiadosť nájomcu na prerokovanie obecnému zastupiteľstvu obce Oščadnica najneskôr v lehote 3 mesiacov od predloženia žiadosti.

5. VÝŠKA A SPLATNOSŤ CENY NÁJMU:

- 5.1. Výška ceny nájmu za užívanie Predmetu nájmu bola stanovená na základe dohody zmluvných strán vo výške **13,20 EUR** (slovom trinásť eur a dvadsať eurocentov) za jeden meter štvorcový za jeden kalendárny rok (ďalej ako „**Nájomné**“).
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška Nájomného sa bude každoročne upravovať v závislosti od miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Nová výška Nájomného je účinná od 1. januára kalendárneho roka, v ktorom bola miera inflácie vyhlásená. Prípadný nedoplatok Nájomného sa Nájomca zaväzuje uhradiť do štrnástich (14) dní odo dňa, kedy bol na túto úhradu vyzvaný zo strany Prenajímateľa.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné bude Prenajímateľovi uhradené mesačne vopred, a to do pätnásteho (15.) dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktoré sa platí

Nájomné, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov vo výške Nájomného v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy.

- 5.4. Dňom zaplatenia Nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy rozumie deň, v ktorom bude Nájomné pripísané na bankovom účte Prenajímateľa.
- S.S. V prípade, že sa Nájomca oneskorí s úhradou Nájomného, je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, čo aj začatý deň omeškania.
- 5.6. V Nájomnom podľa bodu 5.1. tohto článku Zmluvy nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (energie). Nájomca je povinný uhrádzať platbu za dodávku elektrickej energie, dodávku vody, odvodu použitej vody, dodávku tepla, odvoz triedeného komunálneho odpadu nasledovne:

I. Zálohovo mesačne, za podmienok vzťahujúcich sa na Nájomné nasledovne:

- a) v prvom roku nájmu 1/12 predpokladaných ročných nákladov na dodávku elektrickej energie, dodávku vody, odvodu použitej vody, dodávku tepla, odvoz triedeného komunálneho odpadu
- b) v ďalších rokoch 1/12 ročných nákladov na dodávku elektrickej energie, dodávku vody, odvodu použitej vody, dodávku tepla, odvoz triedeného komunálneho odpadu, vypočítaných na základe reálnych údajov o spotrebe elektrickej energie, vody, tepla a produkcii odpadových vôd a triedených komunálnych odpadov za obdobie predošlého kalendárneho roka a na základe cien energií platných v danom čase

Výšku zálohovej platby oznámi Prenajímateľ Nájomcovi najneskôr 3 dni pred termínom splatnosti 1. zálohovej platby v danom kalendárnom roku. Výšku zálohovej platby je možné zmeniť na základe dohody zmluvných strán.

II. Na základe doručenej vyúčtovacej faktúry za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.

6 PRÁVA, POVINNOSTI a VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN:

- 6.1. Nájomca prehlasuje a svojim vlastnoručným podpisom na tejto Zmluve potvrdzuje, že pred uzatvorením Zmluvy sa so stavom Predmetu nájmu v plnej miere oboznámil, pričom tento zodpovedá účelu dohodnutému zmluvnými stranami v zmysle tejto Zmluvy.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu do 5 dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy, o čom zmluvné strany vyhotovia osobitný protokol, ktorého obsahom bude okrem iného uvedenie stavu príslušných meračov energií ku dňu odovzdania Predmetu nájmu, ako aj uvedenie počtu odovzdaných kľúčov.

- 6.3. Nájomca sa zaväzuje, že na dobu trvania nájmu, špecifikovanú v bode 4.1. tejto Zmluvy, poskytne inému poskytovateľovi zdravotnej starostlivosti v odbore pediatria primerané a vhodne vybavené priestory ambulancie. Ambulancia podľa predchádzajúcej vety bude situovaná v územnom obvode obce Oščadnica (resp. Prenajímateľa). Náklady súvisiace so zriadením a prevádzkou, čím sa rozumie výlučne nájom ambulancie, bude znášať Nájomca v celom rozsahu, bez nároku na akékoľvek protiplnenie zo strany Prenajímateľa. Porušenie povinnosti podľa prvej vety tohto bodu je dôvodom na odstúpenie od Zmluvy zo strany Prenajímateľa, pričom Nájomcovi titulom takéhoto odstúpenia, nevzniká nárok na úhradu peňažných prostriedkov, ktoré Nájomca investoval za účelom zriadenia ambulancie podľa prvej vety tohto bodu.
- 6.4. Nájomca vyhlasuje, že poskytne prenajímateľovi maximálnu súčinnosť pri zabezpečení poskytovateľa zdravotnej starostlivosti v odbore pediatria.
- 6.5. Nájomca je povinný chrániť Predmet nájmu pred poškodením, zničením a akýmkoľvek jeho znehodnotením dodržiavaním všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 6.6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť počas trvania zmluvného vzťahu riadny výkon práv Nájomcu, a to najmä tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto Zmluvy.
- 6.7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené Nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, na predmetoch umiestnených v Predmete nájmu, ak takáto škoda nebude spôsobená jednaním, nečinnosťou a nedbalosťou zo strany Prenajímateľa. V tejto súvislosti je Prenajímateľ povinný uzatvoriť poisťný vzťah len vo vzťahu k škodám spôsobeným živelnými pohromami.
- 6.8. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ktorých náklady nepresiahnu 266,- EUR (slovom dvestošesťdesiatšesť eur), ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním Predmetu nájmu Nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v tomto priestore. Nájomca sa rovnako tak zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady uskladnenie a odvoz odpadu, ktorý vzniká v súvislosti s jeho činnosťou, ako aj uzatvoriť s Prenajímateľom zmluvu o vývoze a likvidácii komunálneho odpadu.
- 6.9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.10. Prenajímateľ je povinný bezodkladne po oznámení potreby opráv zo strany Nájomcu pristúpiť k vykonaniu opráv. Za bezodkladné pristúpenie k vykonaniu opráv sa v tejto časti považuje aj konanie Prenajímateľa súladné so zákonom č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „ZoVO“). V prípade, ak Prenajímateľ nepristúpi k bezodkladnému vykonaniu opráv je Nájomca oprávnený vykonať predmetné opravy sám na náklady Prenajímateľa. Prenajímateľ rovnako zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Nájomcovi vznikla. Nájomca je oprávnený po dohode s Prenajímateľom vykonať potrebné opravy sám aj v prípade, ak by počas obdobia, kedy Prenajímateľ za účelom vykonania opráv postupuje v zmysle ZoVO hrozila z dôvodu neodkladného nevykonania opráv bezprostredná škoda na Predmete nájmu alebo majetku Nájomcu.

- 6.11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu v súčinnosti s Prenajímateľom a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, t. j. Nájomca je povinný v Predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane a je povinný splniť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení v plnom rozsahu a na vlastné náklady.
- 6.12. Nájomca je povinný v Predmete nájmu vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch a rozsahu podľa príslušnej právnej normy s následným odstránením prípadne zistených závad.
- 6.13. Nájomca je povinný odovzdať náhradné kľúče od všetkých dverí, pričom tieto budú označené číslom dverí a následne odovzdané Prenajímateľovi v zapečatenej obálke, s priloženým postupom pri otvorení.
- 6.14. Nájomca sa zaväzuje, že nebude svojvoľne zasahovať do rozvodov médií nachádzajúcich sa v Predmete nájmu.
- 6.15. Nájomca je zodpovedný pri výkone svojej činnosti v Predmete nájmu za dodržiavanie platných právnych predpisov a noriem, podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
- 6.16. Nájomca nemôže vykonávať stavebné a iné úpravy bez písomného súhlasu Prenajímateľa s výnimkou stavebných a iných úprav v súlade so zabezpečením účelu využívania Predmetu nájmu a súhlasu príslušného stavebného úradu; týmto nie je dotknutá ohlasovacia povinnosť Nájomcu v zmysle bodu 6.17. tohto článku Zmluvy. Zmeny vnútorného členenia Predmetu nájmu, ktoré nevyžadujú súhlas príslušných orgánov je Nájomca oprávnený vykonávať výlučne so súhlasom Prenajímateľa s výnimkou stavebných a iných úprav v súlade so zabezpečením účelu využívania Predmetu nájmu; týmto nie je dotknutá ohlasovacia povinnosť Nájomcu v zmysle bodu 6.17. tohto článku Zmluvy.
- 6.17. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi zámer vykonať stavebné a iné úpravy Predmetu nájmu, na ktoré sa v zmysle bodu 6.16 tohto článku Zmluvy nevyžaduje súhlas Prenajímateľa, a to najneskôr 5 pracovných dní pred plánovaným začatím stavebných alebo iných úprav Predmetu nájmu.
- 6.18. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je v súlade s príslušnými právnymi predpismi oprávnený odpisovať technické zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom.
- 6.19. Prenajímateľ alebo iná písomne poverená osoba je počas trvania nájmu oprávnená vykonávať potrebnú kontrolu Predmetu nájmu po dohode s Nájomcom a v sprievode Nájomcom poverenej osoby. Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa umožniť vykonanie takejto kontroly najneskôr do piatich (5) dní od požiadania Prenajímateľa.
- 6.20. Nájomca je povinný po výzve Prenajímateľa vykonať najmenej tri (3) dni vopred, sprístupniť Predmet nájmu, alebo ktorúkoľvek jeho časť, v prípade nevyhnutnej rekonštrukcie alebo nevyhnutných stavebných úprav týchto priestorov alebo nehnuteľnosti uvedenej v článku 2. tejto Zmluvy vykonaných výhradne za účelom

odstránenia havarijného stavu Predmetu nájmu alebo nehnuteľnosti uvedenej v článku 2. tejto Zmluvy, respektíve vykonania potrebných opráv v reakcii na oznámenie Nájomcu podľa bodu 6.9. tohto článku Zmluvy, a to pre Prenajímateľa alebo ním písomne poverenú osobu na nevyhnutnú dobu potrebnú na vykonanie tejto rekonštrukcie alebo úprav. Prenajímateľ sa zaväzuje, že s výnimkou rekonštrukcií a opráv podľa predchádzajúcej vety, nevykoná počas trvania nájmu na Predmete nájmu alebo nehnuteľnosti podľa článku 2. tejto Zmluvy žiadne ďalšie rekonštrukcie alebo opravy, ktoré by obmedzili Nájomcu v užívaní predmetu nájmu. V prípade porušenia tohto ustanovenia zo strany niektorej zmluvnej strany môže druhá zmluvná strana od Zmluvy odstúpiť. Nájomca je povinný vyvfjať súčinnosť a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi za účasti nestrannej osoby, o čom bude spísaný preberací protokol.

- 6.21. Nájomca je povinný pri skončení nájmu odovzdať Predmet nájmu uprataný a zbavený predmetov donesených do Predmetu nájmu, v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, s výnimkou stavebných a iných úprav Predmetu nájmu vykonaných v súlade s bodom 6.16. tohto článku Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany konštatujú, že Nájomca odovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu spolu s vykonaným technickým zhodnotením Predmetu nájmu.
- 6.22. Po skončení nájmu bude Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania Predmetu nájmu, iba v prípade, ak tieto škody existovali v čase vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi a boli riadne zaznamenané v odovzdávacom protokole. Za dátum vrátenia Predmetu nájmu sa bude považovať dátum podpísania protokolu spísaného pri ukončení nájmu, v prípade, že by sa Prenajímateľ zdráhal priestor prevziať, považuje sa za deň odovzdania Predmetu nájmu deň, kedy Nájomca na odovzdanie Prenajímateľa vyzval.

7. SKONČENIE NÁJOMNÉHO VZŤAHU:

- 7.1. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy zaniká jedným z nasledujúcich spôsobov:

- a) *uplynutím dohodnutej doby;*
- b) *výpoveďou;*
- c) *odstúpením od Zmluvy;*
- d) *písomnou dohodou zmluvných strán.*

- 7.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu výhradne, ak:
- a. Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so Zmluvou,
 - b. Nájomca napriek písomnému upozorneniu o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c. Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu opakovane hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.
- 7.3. Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu, ak:
- a. sa Predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilý na dohodnutý účel užívania,
 - b. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal,
 - c. Prenajímateľ aj napriek písomnému upozorneniu porušuje svoje povinnosti udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je nevyhnutne späté s užívaním Predmetu nájmu.

- 7.4. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.5. V prípade, že zmluvná strana poruší povinnosť, ktorá ju zaväzuje podľa čl. 6 bod 6.3. a 6.20. Zmluvy, pričom ani v lehote nie kratšej ako sedem (7) dní, na základe písomnej výzvy nevykoná nápravu, je druhá zmluvná strana oprávnená od Zmluvy odstúpiť.

8 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA:

- 8.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 8.2. Ostatné právne skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä Občianskym zákonníkom a Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 8.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený pristúpiť k uzatvoreniu tejto Zmluvy, a to na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Oščadnica č. 30/2022, prijatého na zasadnutí obecného zastupiteľstva, konaného dňa 22. septembra 2022, v znení zmeny vyplývajúcej z uznesenia č.12/1./2022 zo dňa 16. decembra 2022.
- 8.4. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ustanovenia § 5 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zákon o slobodnom prístupe k informáciám**“) sa jedná o povinne zverejňovanú zmluvu.
- 8.5. Zmluvné strany ďalej berú na vedomie, že zverejnenie Zmluvy v súlade a v rozsahu podľa Zákona o slobodnom prístupe k informáciám nie je porušením alebo ohrozením obchodného tajomstva, preto výslovne súhlasia s jej zverejnením v plnom rozsahu.
- 8.6. V zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 8.7. Obe zmluvné strany sa s obsahom tejto Zmluvy oboznámili, prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán vlastnoručne podpísali.
- 8.8. Táto Zmluva je vypracovaná a podpísaná v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú zmluvnú stranu.

V Oščadnici, dňa ... 29.12.2022

Za Prenajímateľa:

Obec Oščadnica
Ing. Marián Plevko
Starosta



Za Nájomcu:

MEDMEDICAL KLINIK a. s.
Mgr. Ľubomíra Mitková
predseda predstavenstva