

# Zmluva č. 11/2024

*uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä § 43, § 663 až § 684 a § 720*

## Čl. I.

### Zmluvné strany

**1. Obec: Turňa nad Bodvou**

Sídlo: 044 02 Turňa nad Bodvou, Moldavská cesta 419/49

Zastúpený: Mgr. Atilom Oravczom, starostom obce

IČO: 00 691 313

DIČ: 2020751568

Bankové spojenie: PRIMA banka a.s.

Číslo účtu: SK43 5600 0000 0004 0162 5001

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

**2. Obchodné meno: ML MED, s.r.o.**

Sídlo: 040 01 Košice, Kapitána Nálepku 1

IČO : 53 140 991

DIČ : 2121 27 9853

Zastúpený: **MUDr. Michal BANÍK, MPH, MHA**

Kontakt : 0905 748 959

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.

IBAN : SK91 0900 0000 0051 7881 7598

(ďalej len „**nájomca**“)

## Čl. II.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 743, kat. územia Turňa nad Bodvou ako dom súpisné číslo 712, postavený na parcele registra „C“ č. 5251/4 o výmere 378 m<sup>2</sup>.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bode 1. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 97,10 m<sup>2</sup>. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je obsiahnuté v prílohe č. 1 zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

## Čl. III.

### Účel nájmu

1. Nájomca predložil povolenie na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia : všeobecná ambulancia pre deti a dospelých v odbore všeobecný lekár pre dospelých je prílohou tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenájomcu.

4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dojednaný účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy.

#### Čl. IV.

##### Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká :
  - a) výpoveďou prenajímateľa
  - b) výpoveďou nájomcu,
  - c) písomnou dohodou zmluvných strán
  - d) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu
  - e) v súlade s § 14 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
3. Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu
4. Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu
5. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.  
Nájomca môže odstúpiť od zmluvy ak prenajatý nebytový priestor sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
6. Zmluvné strany a dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane.

#### Čl. V.

##### Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom

1. Správou nebytových priestorov je na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 11.7.2022 uzatvorenej medzi Obcou Turňa nad Bodvou, zast. Mgr. Atilom Oravczom, starostom obce a firmou PIDES, s.r.o., zast. Ing. Zuzanou Adzima Andrejovou, konateľkou **poverená** firma PIDES, s.r.o., Košice, Šoltésovej 9, 040 01 Košice, IČO: 31717004.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za meter štvorcový prenajímanej plochy je **14,94 €**, (*slovom štrnásť eur, 94 centov*).  
Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje **120,89 €**, (*slovom jednostodvadsať eur, 89 centov*).
3. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za telekomunikačné služby (telefón, internet), upratovanie, vývoz biologického a kontaminovaného odpadu, ktoré si nájomca bude uhrádzať sám.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet správcu a to na základe zálohového predpisu platieb.
5. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa :
  - a) Pevné platby – poplatok za výkon správy : 5,60 €/ mesiac

b) Zálohy na plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru :

- |                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| • Ústredné kúrenie -              | 97,80 €  |
| • Studená voda -                  | 3,43 €   |
| • Energia spoločných priestorov – | 20,75 €  |
| • Nájom -                         | 120,89 € |
| • Požiarna ochrana –              | 0,30 €   |

---

**Mesačná úhrada celkom - 248,50 €**

6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. daného roka vyúčtuje prenajímateľ v lehote do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb.
7. Nájomca sa zaväzuje, že prípadný ročný nedoplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa, uhradí na účet prenajímateľa do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania týchto platieb prenajímateľom.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje, že prípadný ročný preplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa, uhradí na účet nájomcu do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania týchto platieb prenajímateľom.
9. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie, potom prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bola zvýšená miera inflácie oznámená.
10. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak dôjde počas doby platnosti zmluvy k nárastu cenových úrovní dodávaných médií u dodávateľov.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch ako sú napr. havária, požiar atď., po márnom pokuse

o zabezpečenie účasti nájomcu resp. zástupcu nájomcu je prenajímateľ, resp. ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu a vykonať tam nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu, resp. zástupcu nájomcu.

4. V zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov sa prenajímateľ zaväzuje prevádzkať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
5. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa prenajímateľ zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.
6. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiaru ochranu, v predmete nájmu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady prenajímateľ podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách.

## **Čl. VII.**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť správcovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, ktoré sú zabezpečované správcom.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
6. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
7. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
9. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
10. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote do 8 kalendárnych dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu ( napr. názov, právna forma, sídlo,

konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.

11. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a odpočet stavu elektromeru, plynomeru a vodomero, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

## **Čl. VIII.**

### **Zodpovednosť za škodu**

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy prenajímateľ. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
2. Nájomca je povinný do 3 kalendárnych dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezaväzuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

## **Čl. IX.**

### **Stavebné a iné úpravy**

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej, architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.
3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

## **Čl. X.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne Občiansky zákonník.
2. Osobné údaje, ktoré obsahuje táto zmluva sú získané priamo od nájomcu ako dotknutej osoby a to na základe § 13 ods.1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov , t.j. z dôvodu , že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy. Prenajímateľ ako prevádzkovateľ plní svoje informačné povinnosti podľa § 19 ods.1a 2 zákona č. 18/2018 Z. z. tým, že prílohou č.4 tejto zmluvy je informácia prevádzkovateľa podľa § 19 ods.1a 2 zákona č. 18/2018 Z. z o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
3. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
5. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
6. Táto nájomná zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom Obce Turňa nad Bodvou uznesením č. 159 /2024 zo dňa 18.06.2024, ktoré tvorí prílohu tejto zmluvy.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení.

V Turni nad Bodvou, dňa 18.06.2024

V Turni nad Bodvou, dňa 18.06.2024

.....  
**Prenajímateľ**

.....  
**Nájomca**