

CEZO: zmluva č. 61 / 2024
zverejnená dňa 17.5.2024

DOHODA

o prevode a postúpení práv a povinností zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov

(ďalej aj ako „Dohoda“)

uzatvorená medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

1.

Obchodné meno: Obec Lozorno
Sídlo: Hlavná 1, 900 55 Lozorno
IČO: 00 304 905
DIČ: 2020643669
IČ DPH: nie je platca DPH
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK61 0900 0000 0052 1279 9275
V zastúpení: Mgr. Ľuboš Tvrdoň, starosta obce
E-mail: [REDACTED]
Telefonický kontakt: [REDACTED]

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2.

Obchodné meno: ESKULAPIUS, s. r. o.
Sídlo: Na Brehu 3, 901 01 Malacky
IČO: 50 230 727
DIČ: 2120247085
IČ DPH: nie je platca DPH
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK48 0200 0000 0036 5369 2554
Zápis v OR: Mestský súd Bratislava III, Odd.: Sro, vložka č. 110191/B
V zastúpení: MUDr. Tatiana Speváková, konateľ spoločnosti
E-mail: [REDACTED]
Telefonický kontakt: [REDACTED]

(ďalej len „pôvodný nájomca“)

a

3.

Obchodné meno: MamaTataJojo, s.r.o.
sídlo: Lesná 1, 901 01 Malacky
IČO: 53 693 736
DIČ: 2121469471
IČ DPH: nie je platca DPH
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK83 1100 0000 0029 4611 3371
zápis v OR: Mestský súd Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 151885/B
Zastúpený: MUDr. Tatiana Speváková, konateľ spoločnosti
E-mail: [REDACTED]
Telefonický kontakt: [REDACTED]

(ďalej len „nový nájomca“ a prenajímateľ, pôvodný nájomca a nový nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito aj ako „zmluvná strana“)

čl. 1 Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľa a pôvodný nájomca uzatvorili dňa 13.09.2021 Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej aj ako „**Zmluva**“), predmetom nájmu podľa ktorej sú nebytové priestory č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (ďalej aj ako „**predmet nájmu**“) nachádzajúce v budove súpisné číslo 654 – zdravotné stredisko, ulica Krátka 654, 900 55 Lozorno, na pozemku parc. reg. „C“ č. 8884/1, stavba evidovaná na liste vlastníctva č. 963, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Lozorno, obec Lozorno, okres Malacky. Výmera predmetu nájmu podľa Zmluvy predstavuje 104,95 m².
2. Vzhľadom na skutočnosť, že
 - 2.1 pôvodný nájomca nebude viac zabezpečovať v predmete nájmu prevádzku zdravotníckeho zariadenia – liečebno-preventívna starostlivosť v odbore detský lekár
 - 2.2 nový nájomca prevzal v predmetnom zdravotnom obvode starostlivosť o pacientov pôvodného nájomcu
 - 2.3 nový nájomca má záujem poskytovať zdravotnícke služby v predmete nájmu a v predmete nájmu prevádzkovať zdravotnícke zariadenie – liečebno-preventívna starostlivosť v odbore detský lekár
 - 2.4 prenajímateľ má záujem na kontinuálnom zabezpečení poskytovania zdravotnej starostlivosti v obci v rozsahu zdravotnej starostlivosti uvedenej vyššie
 - 2.5 Obecná rada Obce Lozorno svojím uznesením č. 51/2024 odporučila zámenu v osobe nájomcu realizovať formou uzatvorenia dohody o prevode práva a povinnosti z jestvujúcej nájmovej zmluvy na nového nájomcu, s podmienkou vysporiadania prípadných doterajších pohľadávok voči pôvodnému nájomcu ku dňu účinnosti prevodu

dohodli sa zmluvné strany na uzatvorení tejto Dohody.

čl. 2 Predmet dohody

1. Predmetom tejto dohody je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán v súvislosti s prevodom a postúpením všetkých práv a povinností, pohľadávok a záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy spolu s príslušenstvom (ďalej tu uvedené aj ako „**Predmet prevodu a postúpenia**“) z pôvodného nájomcu na nového nájomcu, a to so súhlasom a za účasti prenajímateľa a úprava niektorých s tým súvisiacich vzťahov.
2. Na základe dohody zmluvných strán pôvodný nájomca týmto ku dňu účinnosti tejto Dohody prevádza a postupuje na nového nájomcu Predmet prevodu a postúpenia a nový nájomca tieto práva a povinnosti nadobúda a vstupuje do nich bez výhrad a bez akejkoľvek zmeny v obsahu týchto práv a povinností.
3. Na základe skutočnosti uvedenej v ods. 2 tohto článku počnúc dňom účinnosti tejto Dohody pôvodný nájomca prestáva byť zmluvnou stranou Zmluvy a nový nájomca vstupuje na jeho miesto.
4. Nový nájomca vyhlasuje, že je mu v plnom rozsahu známy obsah Zmluvy (v jej aktuálne platnom znení) ako aj všetkých ostatných súvislostí týkajúcich sa nájmného vzťahu založeného Zmluvou. Kópia Zmluvy tvorí prílohu tejto Dohody. Nový nájomca takisto vyhlasuje a prenajímateľovi potvrdzuje, že sa oboznámil aj s predmetom nájmu a k tomuto nemá žiadne výhrady a že si v súvislosti so stavom predmetu nájmu nebude voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky ani vznášať akékoľvek požiadavky.

5. Prenajímateľ vyhlasuje, že s postúpením a prevodom Predmetu prevodu a postúpenia podľa tejto Dohody z pôvodného nájomcu na nového nájomcu súhlasí.

čl. 3

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ uskutoční ku dňu účinnosti tejto Dohody mimoriadne zúčtovanie nájomného a mimoriadne vyúčtovanie Prevádzkových nákladov (pojem definovaný v Zmluve), ktoré predloží pôvodnému nájomcovi do 15 dní od účinnosti tejto Dohody, pričom z toho vyplývajúce a zistené prípadné pohľadávky prenajímateľa voči pôvodnému nájomcovi sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi bezodkladne po predložení takéhoto vyúčtovania novým nájomca.
2. Vzájomné vysporiadanie pôvodného nájomcu a nového nájomcu v súvislosti s prevodom a postúpením Predmetu prevodu a postúpenia podľa tejto Dohody a vrátane úhrady prípadných záväzkov pôvodného nájomcu novým nájomcom podľa ods. 1 tohto článku, je záležitosťou pôvodného nájomcu a nového nájomcu a prenajímateľovi v tejto súvislosti nevznikajú žiadne povinnosti. Takisto v súvislosti s uvedeným vysporiadaním medzi pôvodným nájomcom a novým nájomcom nevzniká pôvodnému nájomcovi ani novému nájomcovi žiadny nárok voči prenajímateľovi.
3. Pôvodný nájomca vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto Dohody neeviduje voči prenajímateľovi žiadne pohľadávky ani iné nároky na peňažné alebo nepeňažné plnenie či námietky akéhokoľvek charakteru, a že si v budúcnosti nebude voči prenajímateľovi žiadne nároky a námietky uplatňovať.
4. Prevodom a postúpením Predmetu prevodu a postúpenia podľa tejto Dohody nedochádza, okrem zmeny v osobe nájomcu, k žiadnej inej zmene Zmluvy (pokiaľ nie je v tejto Dohode výslovne uvedené inak).



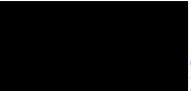
čl. 4

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že neboli uzatvorené žiadne vedľajšie ústne dohovory. Všetky zmeny a dodatky tejto Dohody vyžadujú písomnú formu a súhlas všetkých zmluvných strán.
2. Dohoda je vyhotovená v troch rovnopisoch, po jednom pre každú zo zmluvných strán.
3. Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda táto Dohoda dňa 01.07.2024, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s osobitným predpisom.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory z tejto Dohody prednostne dohodou. Pokiaľ zmluvné strany nedospejú k dohode, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor na rozhodnutie vecne, miestne a kauzálne príslušnému súd podľa Civilného sporového poriadku.
5. Prílohy:
 - znenie Zmluvy

Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto Dohody riadne a pozorne prečítali, že jeho obsahu porozumeli, že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek

omylov, že túto Dohodu neuzatvárajú v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú podpismi osôb oprávnených v mene zmluvných strán konať.


V Lozorne dňa ...15-05-2024	V Lozorne dňa ...16-05-2024
Obec Lozorno (prenajímateľ)	ESKULAPIUS, s. r. o. (pôvodný nájomca)
 Mgr. Ľuboš Tvrdoň, starosta	 MUDr. Tatiana Speváková, konateľ
V Lozorne dňa ...16-05-2024	
MamaTataJojo, s.r.o. (nový nájomca)	
 MUDr. Tatiana Speváková, konateľ	

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a v súlade s § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)


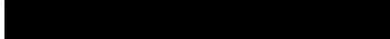
(ďalej len „zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Obchodné meno: **Obec Lozorno**
Sídlo: Hlavná 1, 900 55 Lozorno
IČO: 00 304 905
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK34 5600 0000 0032 0374 7001
V zastúpení: Mgr. Ľuboš Tvrdoň, starosta obce
E-mail: 

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **ESKULAPIUS, s.r.o.**
Sídlo/miesto podnikania: Na Brehu 3, 901 01 Malacky
IČO: 50 230 727
IČ DPH: nie je platcom DPH
v zastúpení: MUDr. Eva Sláviková, konateľ
Zápis v obchodnom registri: Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 110191/B
E-mail: 
Telefonický kontakt: 

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby zdravotné stredisko, ulica Krátka 654, 900 55 Lozorno, súpisné číslo 654, na pozemku parc. reg. „C“ č. 8884/1, stavba evidovaná na liste vlastníctva č. 963, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Lozorno, obec Lozorno, okres Malacky (ďalej len „**budova**“).
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 nachádzajúce sa v budove o celkovej výmere 104,95 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“). Špecifikácia situovania predmetu nájmu v budove je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu má k momentu podpisu tejto zmluvy v držbe na základe: Podnájomná zmluva k zmluve o nájme nehnuteľností zo dňa 01.08.2016 (ďalej len „**Podnájomná zmluva k zmluve o nájme nehnuteľností**“) a Dodatok č.1 k Podnájomnej zmluve o nájme nehnuteľností, podpísaný dňa 20.02.2015, že tak predmet nájmu dobre pozná a jeho stav mu je známy a zároveň potvrdzuje, že (i) predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie, (ii) predmet nájmu zodpovedá stavu v súlade s požiadavkami nájomcu na právne a faktické vlastnosti predmetu nájmu, (iii) predmet nájmu je spôsobilý na dosiahnutie dohodnutého účelu nájmu na strane nájomcu, (iv) predmet nájmu nevykazuje žiadne zjavné a viditeľné vady alebo nedostatky a (v) od prenajímateľa sa nevyžaduje žiadna úprava, prispôbenie, prípadné iné plnenie v súvislosti so stavom a vlastnosťami predmetu nájmu. Na tomto základe sa osobitné odovzdanie predmetu nájmu nájomcovi nevyžaduje a nájomca nie je oprávnený vzhľadom na tu uvedené uplatňovať ani vznášať voči prenajímateľovi žiadne nároky alebo požiadavky ohľadom právneho alebo faktického stavu predmetu nájmu.

Článok II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I tejto zmluvy za účelom jeho využitia nájomcom na prevádzku zdravotníckeho zariadenia – liečebno-preventívna starostlivosť v odbore detský lekár.
2. Nájomca sa zaväzuje a je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. Nájomca sa pritom zaväzuje, že v predmete nájmu bude prevádzkovať ambulanciu všeobecného lekára a poskytovať s tým súvisiace zdravotnícke služby pre verejnosť v rozsahu schválenom zo strany VÚC a podľa potrieb zdravotného obvodu.

3. Zabezpečenie všetkých povolení a súhlasov potrebných pre výkon činností nájomcu v predmete nájmu je povinný si zabezpečiť nájomca sám a na vlastné náklady. Prenajíateľ je oprávnený kedykoľvek požadovať od nájomcu preukázanie splnenia tejto jeho povinnosti. Prenajíateľ sa zaväzuje na požiadanie nájomcu mu za týmto účelom poskytnúť bez zbytočného odkladu potrebnú súčinnosť, v rozsahu v akom ju od neho možno spravodlivo požadovať a očakávať.

Článok III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa prenájma na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou, alebo odstúpením od zmluvy ako to predpokladá zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov a táto zmluva.
3. Výpoveďou je možné skončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou z dôvodov uvedených v § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace, a počítá sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajíateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca je v omeškaní s úhradou splatného nájomného alebo splatnej platby za prevádzkové náklady viac ako 30 dní,
 - b) na nájomcu bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, bolo začaté konkurzné konanie, bol vyhlásený konkurz resp. ak bude vyhlásenie konkurzu zamietnuté z dôvodu nedostatku majetku dlžníka, alebo ak bol podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie, resp. bola povolená reštrukturalizácia,
 - c) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou, najmä v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - d) nájomca vykoná v predmete nájmu zmeny alebo stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájíateľa,
 - e) nájomca alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup do budovy alebo do predmetu nájmu, ho opakovane užívajú spôsobom, ktorým vzniká, alebo by mohla vzniknúť prenájíateľovi podstatná škoda presahujúca 500 EUR,
 - f) nájomca spôsobí škodu na predmete nájmu vo výške presahujúcej výšku mesačného nájomného a túto škodu neodstráni ani do 15 dní odo dňa jej vzniku alebo túto škodu v tejto lehote prenájíateľovi nenahradí,

- g) príslušný stavebný úrad vydal rozhodnutie o odstránení alebo zmene budovy, alebo o zmene určenia jej využívania a toto rozhodnutie znemožňuje užívanie predmetu nájmu, resp. užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel,

Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:

- a) ak sa predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie, ak prenajímateľ nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia nájomcu prenajímateľovi o existencii takého porušenia;
- b) ak prenajímateľ porušuje svoju povinnosť zabezpečovať riadne poskytovanie služieb uvedených v čl. V tejto zmluvy, ak prenajímateľ nezjedná nápravu ani do 15 dní po doručení oznámenia nájomcu prenajímateľovi o existencii takého porušenia; za takýto dôvod sa nepokladá prerušenie dodávky služieb v dôsledku výluky v dodávkach médií alebo energií zo strany ich dodávateľov z dôvodov nespôsobených prenajímateľom (energetickej, plynárenskej alebo vodárenskej spoločnosti).
7. Ak existenciu okolností, zakladajúcich dôvod na odstúpenie od tejto zmluvy jednou zmluvnou stranou, možno odstrániť dodatočným úkonom druhej zmluvnej strany (ďalej len „možnosť nápravy“ alebo „náprava“), je zmluvná strana, ktorá má záujem odstúpiť od tejto Zmluvy povinná poskytnúť druhej zmluvnej strane dodatočnú primeranú lehotu na nápravu v trvaní aspoň 10 dní prostredníctvom písomnej a doručenej výzvy obsahujúcej taktiež upovedomenie o možnosti odstúpenia od Zmluvy v prípade nezjednania nápravy. Ak nedôjde k náprave ani v dodatočne poskytnutej lehote na nápravu, môže dôjsť k odstúpeniu od tejto Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy sa oznamuje a doručuje druhej zmluvnej strane písomne spolu s uvedením dôvodu odstúpenia. Odstúpenie je účinné dňom doručenia takéhoto písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
8. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením nezanikajú tie práva a povinnosti zmluvných strán, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení tejto zmluvy.

Článok IV

Nájomné, spôsob platby a splatnosť nájomného

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 135,00 EUR mesačne.
2. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
3. Nájomné je splatné mesačne vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to na základe prenajímateľom vystavenej faktúry.
4. Nájomné ako aj iné platby podľa tejto zmluvy uhrádza nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nie je faktúre vystavenej prenajímateľom uvedené inak.

5. Nájomné, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany nájomcu voči prenajímateľovi realizovaná podľa tejto zmluvy, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet prenajímateľa.

Článok V

Služby poskytované v súvislosti s nájmom a platby za prevádzkové náklady

1. Prenajímateľ zabezpečuje plnenie nasledovných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu: dodávku energií a médií podľa ods. 2 až 4 tohto článku, prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí budovy a technických zariadení určených pre prevádzku budovy ako celku, odvoz komunálneho odpadu.
2. Náklady spojené s dodávkou vody a odvod odpadových vôd pre predmet nájmu budú nájomcovi účtované paušálnou platbou vo výške 5,-EUR mesačne.
3. Náklady spojené s dodávkou elektrickej energie pre predmet nájmu budú nájomcovi účtované zálohovou platbou vo výške 20 EUR mesačne.
4. Náklady spojené s dodávkou tepla (spotreba plynu) pre predmet nájmu budú nájomcovi účtované zálohovou platbou vo výške zodpovedajúcej skutočnej spotrebe zistenej osobitnými meracími zariadeniami inštalovanými pre predmet nájmu za daný mesiac vo výške 30 EUR mesačne.
5. Zálohové platby podľa ods. 2 až 4 tohto článku sú splatné spolu s nájomným.
6. Skutočné náklady spojené s dodávkou vody, elektrickej energie a plynu ako aj odvedením odpadových vôd vo vzťahu k predmetu nájmu ako aj náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho dopadu zabezpečovaného prenajímateľom (ďalej len „Prevádzkové náklady“) budú nájomcovi vyúčtované na základe faktúr vystavených od príslušných dodávateľov pre budovu, pričom podiel nájomcu na Prevádzkových nákladoch v budove je určený podľa pomeru podlahovej plochy predmetu nájmu voči celkovej prenajímateľnej ploche priestorov v budove, pričom výmera prenajímateľnej plochy priestorov v budove je ku dňu uzavretia tejto zmluvy 104,95m². Vyúčtovanie nákladov na služby v zmysle čl. V tejto zmluvy sa uskutoční vždy do 30 dní odo dňa skončenia príslušného kalendárneho roka.
7. Na fakturáciu a úhradu prevádzkových nákladov podľa tohto článku sa primerane použijú ustanovenia čl. IV tejto zmluvy.
8. Nájomca na vlastné náklady zabezpečuje odvoz a likvidáciu odpadu nekomunálneho charakteru.

Článok VI

Údržba, opravy, úpravy a užívanie predmetu nájmu a budovy

1. Bežnú údržbu predmetu nájmu vrátane akýchkoľvek nevyhnutných alebo potrebných opráv bez ohľadu na ich povahu vykonáva v plnom rozsahu nájomca sám na vlastné náklady. Prenajímateľ je povinný prenechať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prenajímateľ je zodpovedný za údržbu a opravu všetkých ostatných častí budovy, a to najmä, nie však výlučne strechy, zvislých konštrukcií budovy, chodieb, fasády, okien, spoločných priestorov, vykurovania budovy (vrátane vykurovania predmetu nájmu). Prenajímateľ je povinný na svoje náklady realizovať opravy predmetu nájmu v prípade, že tieto vady alebo poškodenia predmetu nájmu budú spôsobené vadami alebo poškodeniami budovy, za ktoré zodpovedá prenajímateľ (napr. zatečenie predmetu nájmu v dôsledku netesnosti strechy alebo okien).
2. Rozsah prenajímateľom poskytovaných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je uvedený v čl. V tejto zmluvy.
3. Akékoľvek úpravy predmetu nájmu nájomcom si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, k žiadosti o udelenie súhlasu predloží nájomca prenajímateľovi príslušnú projektovú dokumentáciu a po zrealizovaní úprav potvrdí súlad predloženej projektovej dokumentácie so skutočným prevedením. Za plnenie povinností voči stavebnému úradu v súvislosti s realizovanými úpravami predmetu nájmu zodpovedá v celom rozsahu nájomca. Nájomcovi po skončení nájmu nevzniká nárok na žiadne plnenie od prenajímateľa v súvislosti s prípadným zvýšením hodnoty predmetu nájmu, uvedené berie nájomca na vedomie a zaväzuje sa, že si v tejto súvislosti nebude voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky. Uvedené platí, pokiaľ pred započatím s úpravami predmetu nájmu nebude medzi prenajímateľom a nájomcom osobitne dohodnuté inak.
4. Nájomca je oprávnený odpisovať ním uhradené technické zhodnotenie predmetu nájmu (uskutočnené v súlade s postupom podľa ods. 3 vyššie) a prenajímateľ vyhlasuje, že takéto technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude odpisovať vo svojom účtovníctve.
5. V prípade akejkoľvek škody na predmete nájmu, za ktorú zodpovedá nájomca alebo ktorá nebude nahradená z poistného plnenia prenajímateľa alebo nájomcu, znáša nájomca všetky náklady spojené s odstránením takejto škody, vrátane nákladov na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.
6. Nájomca je sám zodpovedný za dodržiavanie právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a na úseku ochrany pred požiarmi v predmete nájmu (s výnimkou technických zariadení inštalovaných centrálnou prevádzkou budovy) a je povinný plniť všetky príslušné povinnosti plynúce z platných právnych predpisov vo vzťahu k príslušným orgánom a úradným miestam.
7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, alebo umožniť užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

8. Nájomca má právo spolu s ostatnými užívateľmi budovy užívať spoločné časti budovy (napr. chodby, vchod do budovy atď.), a to v rozsahu nevyhnutnom pre riadne užívanie predmetu nájmu.
9. V prípade skončenia nájmu odovzdá nájomca ku dňu skončenia nájmu (v prípade odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy do 7 dní odo dňa takéhoto skončenia nájmu) predmet nájmu prenajímateľovi. Pred odovzdaním predmetu nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi bez všetkých hnutelných vecí nájomcu, uprataný a úplne vyčistený a v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Za každý deň omeškania nájomcu s vyprataním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi, vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie odplaty za užívanie predmetu vo výške zodpovedajúcej dvojnásobku ku dňu skončenia nájmu platného nájomného (bez akejkoľvek zľavy) a platby za prevádzkové náklady.
10. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek prerušiť zabezpečovanie plnenia služieb dodávky energií a médií, pokiaľ bude nájomca v omeškani s úhradou nájomného, platieb za prevádzkové náklady alebo akejkoľvek inej platby podľa tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 14 dní odo dňa ich splatnosti. Prenajímateľ bude nájomcu o postupe podľa tohto odseku informovať minimálne 24 hodín vopred oznámením zaslaným formou e-mailu alebo SMS správy na adresy/čísla nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel po celú dobu trvania nájmu počnúc dňom prevzatia predmetu nájmu nájomcom.
2. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do predmetu nájmu po dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený na vstup do predmetu nájmu kedykoľvek a na nevyhnutný čas, o takomto vstupe bude prenajímateľ informovať nájomcu bez zbytočného odkladu.

Označenie prevádzky nájomcu vykoná nájomca v súlade s osobitným pokynom prenajímateľa. Umiestnenie iných ďalších označení alebo reklamných zariadení nájomcu na alebo v budove je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlasnom vyjadrení prenajímateľa k príslušnej žiadosti nájomcu a za odplatu, pokiaľ nebude dohodnuté inak.
3. Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu vzniknuté počas jeho užívania, ktoré preukázateľne spôsobil nájomca alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu alebo v budove pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
4. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - a) dbať na ochranu predmetu nájmu pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením, a udržiavať v ňom čistotu,

- b) predmet nájmu riadne udržiavať,
 - c) zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu s tým, že za veci vnesené a uložené nezodpovedá prenajímateľ, ale nájomca,
 - d) umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly spôsobu a účelu jeho užívania za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, ako aj za účelom odpočtu stavu meracích zariadení spotreby energií a médií, pokiaľ sú tieto umiestnené v predmete nájmu,
 - e) nerušiť prevádzkou v predmete nájmu ostatných užívateľov priestorov v budove, dodržiavať nočný klud a zásady občianskeho spolužitia,
 - f) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby ku ktorým je podľa tejto zmluvy povinný prenajímateľ, alebo ktoré z podstaty vecí a ich zakomponovania do celkového technického zabezpečenia budovy je možné riešiť len v spolupráci s prenajímateľom, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla; v súvislosti s tým je nutné, aby nájomca svoje zariadenia v predmete nájmu rozmiestnil tak, aby bol umožnený prístup k radiátorom, vodovodom, elektrickým ističom, uzáverom plynu a pod.
5. Nájomca sám a na vlastné náklady zabezpečuje prevádzku svojej ambulancie umiestnenej v predmete nájmu. V tejto súvislosti je sám zodpovedný za to, aby priestor zodpovedal príslušným osobitným právnym, technickým a hygienickým predpisom ako aj za to, aby jeho prevádzka žiadnym spôsobom nezasahovala do prevádzky budovy, v ktorej je priestor umiestnený a do užívania jej okolia, nepoškodzovala a nekontaminovala životné prostredie a okolie.
7. Prenajímateľ je povinný:
- a) zabezpečiť nájomcovi zodpovedajúci prístup nájomcu do predmetu nájmu v rámci budovy;
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou;
 - c) zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom;
 - d) riadne poskytovať nájomcovi služby v zmysle čl. V tejto zmluvy.

Článok VIII

Osobitné ustanovenia

1. V deň začatia nájmu podľa tejto zmluvy (resp. najbližší pracovný deň, ak deň začatia nájmu pripadá na deň pracovného pokoja alebo sviatkov) sa uskutoční a vzájomne potvrdí odpočet stavu meračov spotreby energií a médií (ak ich úhrada nie je dohodnutá v paušálnej výške).
2. Zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nezanikajú povinnosti zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jeho základe a/alebo z neho vyplývajú.
3. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči prenajímateľovi voči pohľadávkam prenajímateľa na úhradu nájomného, platieb za prevádzkové náklady alebo

akýmkoľvek iným platbám podľa tejto zmluvy, a bez predchádzajúceho písomného súhlasu k nim zriadiť záložné právo, zabezpečovací prevod práva alebo ich postúpiť na tretiu osobu.

4. Nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy v rozsahu potrebnom pre plnenie povinností a uplatňovanie práv z tejto zmluvy, a to na dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom pokiaľ nevyplýva inak z platnej právnej úpravy, súhlas nájomcu nezaniká skôr ako budú vysporiadané všetky vzťahy, práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce. Nájomca je oprávnený súhlas so spracovaním osobných údajov kedykoľvek písomne odvolať.

Článok IX

Doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, musia byť akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy doručené osobne, doporučenou poštou s doručenkou alebo kuriérskou službou na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo na inú zmluvnou stranou písomne oznámenú adresu.
2. Písomnosti sa budú považovať za doručené za nasledovných podmienok: (i) dňom ich prevzatia osobou oprávnenou prijímať písomnosti za adresáta, (ii) odmietnutím prevzatia písomnosti adresátom, (iii) uplynutím odbernej lehoty na prevzatie zásielky uloženej na pošte, ak adresát nebol zastihnutý, a to bez ohľadu na to, či sa adresát o uložení zásielky dozvedel alebo nie.

Článok X




Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade s osobitným predpisom. Ku dňu účinnosti tejto zmluvy je predmet nájmu v držbe nájomcu a nebude mu preto osobitne odovzdávaný ale považuje sa tak za riadne odovzdaný a prevzatý.
2. Prenechanie predmetu nájmu do nájmu nájomcovi na základe a za podmienok tejto zmluvy bolo v súlade so zákonom schválené obecným zastupiteľstvom obce Lozorno dňa 09.12.2020 z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len písomne vo forme dodatkov a so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
4. V prípade zániku nájomcu s právnym nástupcom sa zmluvné strany dohodli, že nájom ani táto zmluva nezaniká, pričom žiadna zo zmluvných strán nemá právo zmluvu z tohto dôvodu

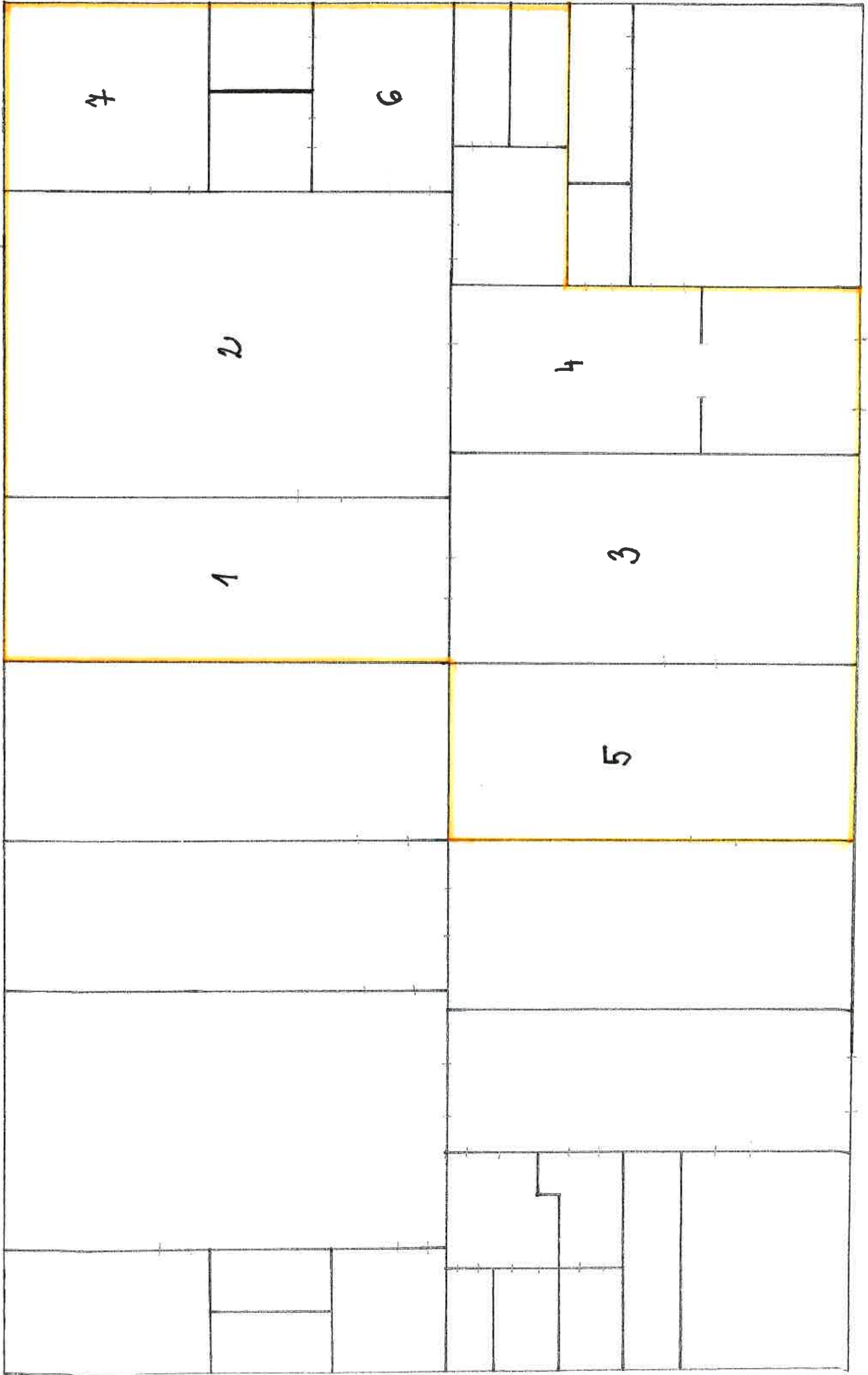
vypovedať a príslušný právny nástupca zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej zmluvnej strany.

5. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory z tejto zmluvy prednostne dohodou. Pokiaľ zmluvné strany nedospejú k dohode, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor na rozhodnutie súdu vecne, miestne a kauzálne príslušnému podľa Civilného sporového poriadku.
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po dve vyhotovenia.
8. Prílohy:
Príloha č. 1 – grafické znázornenie umiestnenia predmetu nájmu v budove

Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôkladne prečítali, jeho obsahu porozumeli, že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú podpismi osôb oprávnených v mene zmluvných strán konať.

V Lozorne dňa <u>13.09.2021</u>	V Lozorne dňa <u>13.9.2021</u>
Obec Lozorno (prenajímateľ) 	ESKULAPIUS s.r.o. (nájomca) 
 Luboš Tvrdoň, starosta MUDr. Eva Sláviková, konateľ

ZDRAVOTNÉ STREDISKO - DETSKÁ AMBULANCIA



VSTUP

VSTUP