

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. a nasl.)

Prenajímateľ:
(správca majetku)

OBEC PLAVNICA
065 45 Plavnica 121
v zastúpení: Rastislav Grich - starosta obce
IČO : 00330124
DIČ :
Bankové spojenie: VÚB Stará Ľubovňa
Číslo účtu:
(ďalej ako prenájomca)

a

Nájomca:

MUDr. Soňa Čefová
nar.
r. č.
Bytom : Hajtovka 55, 065 45 Plavnica
(ďalej ako nájomca)

uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu:

- nebytové priestory, v ktorých je t. č. umiestnená stomatologická ambulancia vrátane pomernej časti spoločných priestorov v celkovej výmere **65,40 m²**.

Špecifikácia priestorov:

a) zubná ambulancia	19,50 m ²
b) laborat.	7,75 m ²
c) predsieň + WC muži pom. časť	4,40 m ²
d) WC ženy - pom. časť	2,20 m ²
e) čakáreň	14,25 m ²
f) schod. priest. – pom časť	6,00 m ²
g) schodište – pom. časť	7,20 m ²
h) čakáreň – pom. časť	2,80 m ²
i) závetrie – pom. časť	1,30 m ²

Spolu:

65,40 m²

1.2. Nebytové priestory sa prenájmajú nájomcovi výlučne na účely poskytovania LPS v odbore stomatológia – neštátne zdravotnícke zariadenie v rozsahu určenom licenciou vydanou MZ SR dňa 08. 12. 1994 č. 6838/1994 – B.

1.3. Predmetom nájmu nie je pozemok.

Čl. II.

Výška nájomného a úhrada za služby spojené s užívaním nebytového priestoru

- 2.1. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške **15 €/1 m²/ 1 rok, t.j. 981 € ročne** (slovom deväťstoosemdesiatjeden eur ročne).
- 2.2. V stanovenej čiastke za nájomné nie sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby spojené s užívaním tohto nebytového priestoru.

Čl. III.

Spôsob platenia nájomného

- 3.1. Stanovená výška ročného nájomného vymedzená v bode 2.1. tejto zmluvy v sume: **981 €** je splatná vopred v štvrtročných splátkach vo výške **245,25 €**. Uvedené splátky sú splatné na základe faktúry, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia, ktorá bude vystavená do 15. kalendárneho dňa toho ktorého mesiaca a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa.
- 3.2. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1. 1. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 1. 1., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok.

Čl. IV.

Doba nájmu

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú od účinnosti tejto zmluvy **do 31. 12. 2014**.
- 4.2. Pred uplynutím doby nájmu môže prenajímateľ ukončiť nájom odstúpením od zmluvy podľa bodu 4.4. tejto zmluvy s prihliadnutím na osobitné dôvody. Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah aj dohodou, ktorá musí byť urobená písomne. Ďalej zmluvné strany môžu vypovedať túto nájomnú zmluvu len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 4.3. Výpovedná doba je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4. Osobitným dôvodom na odstúpenie od zmluvy je tá skutočnosť, že nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatil o viac ako jeden mesiac nájomné alebo úhrady nákladov za služby spojené s užívaním týchto nebytových priestorov. Prenajímateľ v tomto prípade môže odstúpiť od zmluvy písomne, pričom odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom jeho doručenie nájomcovi.

- 4.5 Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania zápisnice o prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti – neodovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi - uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 € za každý deň až do písomného odovzdania nebytových priestorov.
- 4.6 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti tejto zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
- Prenajímateľ je oprávnený vykonávať na predmete nájmu opravy a úpravy aj počas doby nájmu, ich výkon však nesmie rušiť nájomcu v užívaní.
- Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
- Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby, a to za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je však povinný neodoprieť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za poškodenie majetku nájomcu v predmete nájmu.
- 5.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
- 5.3. Nájomca je povinný uhrádzať zo svojho účtu bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru.
- 5.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ani jeho časť do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
- 5.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.
- 5.6. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

Ak prenajíateľ takýto súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenajíateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť.

- 5.7. Nájomca sa zaväzuje používať elektrické spotrebiče v prenajatých priestoroch v zmysle pokynov prenajíateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov.
- 5.8. Nájomca sa zaväzuje prenajíateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajíateľovi priamym zavinením nájomcu.
- 5.9. Prenajíateľ nezodpovedá za veci vnesené do prenajatých priestorov. Za škody spôsobené klientom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Za majetok, ktorý si nájomca vnesie do prenajatých priestorov, nezodpovedá prenajíateľ, je potrebné, aby si nájomca poistil majetok samostatne.
- 5.10. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarneho prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.
- 5.11. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa bezodkladne informovať o dôležitých zmenách údajov (názov, právna forma, sídlo), ako aj o vstupe do likvidácie, alebo nariadení exekúcie na majetok zmluvnej strany.
- 5.12. Nájomca je povinný zabezpečovať poriadok, čistotu a prevádzku v predmete nájmu v súlade so všeobecne platnými predpismi a takisto je povinný starať sa o čistotu pred nebytovým priestorom, ako je napr. i odhrňanie snehu.
- 5.13. Nájomca je povinný počínajúc dňom účinnosti tejto zmluvy poistiť svoj majetok a zariadenia; prenajíateľ nenesie zodpovednosť za škody vzniknuté nájomcovi z dôvodu nepoistenia tovaru a zariadení.
- 5.14. Nájomca je oprávnený umiestniť svoje informačné a reklamné tabule len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa.
- 5.15. Nájomca je oprávnený využívať spotrebiče nesúvisiace s prenájomom nebytových priestorov len so súhlasom prenajíateľa a používať len certifikované predlžovacie káble.

Čl. VI.

Osobitné ustanovenia

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nájmu alebo úhrad za služby spojené s nájmom, je nájomca povinný zaplatiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% za každý deň omeškania od nasledujúceho dňa po dni splatnosti.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca nedodrží svoje povinnosti uvedené v čl. V. tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 Eur za každé preukázané porušenie čl. V. tejto zmluvy.

- 6.3 Zaplatením zmluvných pokút nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré preukázateľne spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu tejto zmluvy.
- 7.2. Nájomca je oprávnený začať užívať predmet zmluvy dňom podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva nahrádza preberací protokol.
- 7.3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží po 2 rovnopisy. Zmluvu možno meniť len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
- 7.4. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
- 7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.6. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov, ako aj príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.

V Plavnici, dňa: 01. 01. 2011

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Rastislav Grich
starosta obce

.....
MUDr. Soňa Čefová