

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:

názov: Obec Uhrovec
sídlo: Obecný úrad, SNP 86/7, 956 41 Uhrovec
IČO: 00311201
č. účtu: SK74 0200 0000 0000 0512 4192
bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a. s.
štatutárny orgán: Ing. Zuzana Máčeková, starostka

(ďalej aj „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

názov: BONUMED s. r. o.
sídlo: Dežerice 395
IČO: 51855232
č. účtu: SK31 7500 0000 0040 2633 3979
bankové spojenie : ČSOB
štatutárny orgán: MUDr. Gabriela Mikulášová, konateľ

(ďalej aj „nájomca“)

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ ako vlastník budovy zdravotného strediska na Ul. Pod vodojemom 213/4, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 548 v katastrálnom území pod súpisným číslom 213 na parcele č. 12/1, v súlade s § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov prenajme nebytové priestory uvedené v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy v rozsahu čl. II. ods. 2 tejto zmluvy.
2. Predmetom prenájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy v nasledujúcej výmere:

Názov miestnosti	Plocha v m ²
------------------	-------------------------

Miestnosť pre zdr. sestru	16,82
Ambulancia	16,24
Čakáreň	26,66
WC pre zamestnancov	6,30
WC pre pacientov	9,71
Spolu	75,73

3. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nasledujúce služby spojené s prenájomom nebytových priestorov:

- dodávku tepla,
- dodávku elektrickej energie
- dodávku vody z verejnej vodovodnej siete a odvádzanie odpadovej vody
- údržbu zariadení budovy

4. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť:

- bežnú údržbu prenajatých a spoločných priestorov,
- udržiavať prenajaté a spoločné priestory v súlade s hygienickými predpismi.

Čl. III. Účel predmetu nájmu

1. Prenajímateľ dáva nebytové priestory do nájmu nájomcovi na účely prevádzkovania lekárskej ambulancie. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023.

Čl. V. Výška nájomného a cena za služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného a zálohových platieb v súlade so schválením v obecnom zastupiteľstve:

Názov miestnosti	Plocha v m ²	Sadzba v m ²	Ročná úhrada
Miestnosť pre zdr. sestru	16,82	14,80	248,93
Ambulancia	16,24	14,80	240,35
Čakáreň	26,66	14,80	394,57
WC pre zamestnancov	6,30	14,80	93,24
WC pre pacientov	9,71	14,80	143,71
Spolu	75,73	14,80	1 120,80

Ročná úhrada za užívanie priestorov bude celkom 1 120,80 €.

Nájomné bude platené v mesačných splátkach vo výške 93,40 €.

Mesačný rozpis zálohových platieb:

- elektrická energia	70,00 €
- plyn	120,00 €
- voda	7,00 €
- údržba a ostatné služby	50,00 €

Spoločné mesačné zálohové platby: 247,00 €

Mesačné zálohové platby za nájomné a predpokladané zálohové platby za služby sú: 340,40 €.

2. Nájomné so zálohou za služby vo výške **340,40 €** podľa tejto zmluvy platí nájomca mesačne vopred, vždy **do 15. dňa bežného mesiaca**, t.j. najneskôr v posledný deň už bude na bankovom účte prenajímateľa vo VÚB Bánovce nad Bebravou, č. účtu: 5124192/0200, **IBAN: SK 74 0200 0000 0000 0512 4192** alebo v hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktorú prenajímateľ platí dodávateľom týchto služieb. Dohodnutá zálohová platba za služby je 247,00 € mesačne. Rozdiel medzi zálohovou platbou nájomcu a skutočnými nákladmi prenajímateľa bude vyúčtovaný na základe vynaložených skutočných nákladov za energie, vodu, údržbu a ostatné služby (nie za nájomné) za kalendárny rok. Vyúčtovanie bude uskutočnené a faktúra zaslaná do 31. marca nasledujúceho roku za predchádzajúci rok. V prípade, ak sú alebo budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, bude nájomca uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájomom.
4. Ak nezaplatí nájomca nájomné a zálohovú platbu za služby tak, ako je uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške určenej v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájmu a zálohových platieb za služby spojené s nájomom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za nájom a za služby dohodnuté. Zmluvné strany upravujú zmenu výšky nájmu a zálohových platieb dodatkom k tejto zmluve.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nebytové priestory nájomcovi v stave, s ktorým bol nájomca oboznámený. Nájomca vyhlasuje, že tieto preberá bez výhrad v tomto stave k účelu určenom v článku III. tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve a v súlade s prevádzkovým režimom ho udržiavať v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady. Nájomca môže uskutočňovať prípadné stavebné úpravy len s písomným súhlasom prenajímateľa. Uskutočňované stavebné úpravy nájomcu nebudú mať vplyv na výšku dohodnutého nájomného touto zmluvou.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škody, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. V prípade vzniku havárie alebo jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k rozvodom vody, elektriny prípadne k iným zariadeniam.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi a ním povereným osobám vstup do prenajatých priestorov s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
9. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, za dodržiavanie iných bezpečnostných predpisov a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri uplatňovaní platných hygienických predpisov v rámci budovy prenajímateľa.
11. Za škodu spôsobenú nájomcom a v súvislosti s činnosťou nájomcu v prenajatých priestoroch a zariadeniach zodpovedá v celom rozsahu nájomca.
12. Pred inštaláciou nových a ďalších el. spotrebičov je nutné písomne požiadať prenajímateľa z dôvodu nepreťaženia el. rozvodov budovy.

Čl. VII. Ostatné dohody

1. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklou údržbou prenajatých priestorov a poplatky za poskytované služby za dodávku tepla, vody a stočné, za odvoz komunálneho odpadu, prípadne za iné preukázateľne poskytované služby.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu.

Čl. VIII. Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Nájom sa končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Zmluvné strany budú môcť skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Vypovedať zmluvu budú môcť obe zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb.
4. Výpovedná lehota bude jeden mesiac a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
5. V prípade, že platba v zmysle čl. V. ods. 1 tejto zmluvy nebude zaplatená do ukončenia predošlého mesiaca, prenajímateľ prenajaté priestory zapečatí, pričom nájomca súhlasí s týmto zapečatením a dôjde k okamžitému ukončeniu nájmu.
6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu, vyčistené, s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu, vyčistiť a vybieliť (vymaľovať).

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
2. Túto zmluvu možno meniť na základe dohody zmluvných strán v písomnej forme. Každá takáto zmena bude mať formu očíslovaného dodatku.
3. Záväzky z tejto zmluvy zaniknú, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

4. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že ich vôľa je slobodná a vážna, prejavy vôle sú určité a zrozumiteľné, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že sa s obsahom zmluvy riadne oboznámili, že obsahu rozumejú, nemajú k nemu výhrady ani ďalšie pripomienky, že s obsahom zmluvy bezvýhradne súhlasia a na znak toho zmluvu vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom každý z účastníkov obdrží po jednom vyhotovení tejto zmluvy.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Uhrovci dňa: 22. 12. 2022

Prenajímateľ:

Obec Uhrovec
prostr. Ing. Zuzany Máčekovej, starostky

.....

Nájomca:

MUDr. Gabriela Mikulášová, konateľ

.....