

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Prenajímateľ : **Obec Veľké Rovné**

013 62 Veľké Rovné 1621

IČO: 00321737

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK16 5600 0000 0003 9867 3001

zastúpený: Mgr. Ladislav Korček, starosta obce

Nájomca : **Anna Kmecíková**

Sídlo: 013 62 Veľké Rovné 337

IČO: 52579492, zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Žilina,

Číslo živnostenského registra: 580-66137

zastúpený: Anna Kmecíková

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti „Zdravotné stredisko“ súp. č. 72 na parc. č. CKN 13/2 zapísanej na LV č. 2757 vedenom Správou katastra Bytča v kat. úz. Veľké Rovné, obec Veľké Rovné, okres Bytča. Konkrétne sa jedná o nasledovné priestory na 1. poschodí: miestnosť o výmere 20,44 m², čakáreň a spoločné priestory o výmere 48,60 m². Celková výmera 69,04 m² podlahovej plochy.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a je oprávnený s ňou nakladať bez akéhokoľvek obmedzenia.

Čl. II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať vyššie uvedené nebytové priestory do užívania nájomcu pre účely poskytovania ambulantnej zdravotnej starostlivosti a služieb.

Čl. III Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že **ročné nájomné** za prenajaté priestory predstavuje sumu **900,56,- EUR**. Výška nájomného za kalendárny štvrťrok predstavuje sumu 225,14 EUR. Zámer prenajať nehnuteľný obecný majetok vo vlastníctve obce Veľké Rovné a výška nájomného bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva č. 57/4/9 zo dňa 26.4.2023 a je vypočítaná nasledovne: miestnosti pre podnikanie 29 EUR/m2, čakáreň a chodba 19 EUR/m2; v prípade čakárne a chodby je výška nájomného prepočítaná na 1/3 nájomnej plochy, t.j. 16,2 m2.
2. Nájomca bude uhrádzať nájomné v pravidelných štvrťročných splátkach vždy do 20-teho dňa posledného mesiaca v danom štvrťroku (20.9., 20.12., 20.3., 20.6.)
3. Platby za telekomunikačné služby a odvoz odpadu bude nájomca platiť dodávateľom služieb, platby za dodávku elektrickej energie štvrťročne pozadu podľa skutočnej spotreby do 10 dní po skončení príslušného štvrťroka (faktúra od prenajímateľa), platby za plyn ročne do 30 dní po skončení príslušného kalendárneho roka (faktúra od prenajímateľa) na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa plynu podielom prenajatej plochy na celkovej podlahovej ploche nehnuteľnosti, poplatky za dodávku vody sú zahrnuté v cene nájomného.
4. Nájomné sa bude uhrádzať bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Nájomné a platby za poskytované služby sa považujú za uhradené ich pripísaním na účet prenajímateľa.
5. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného, resp. platieb za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi fixný úrok z omeškania vo výške 9 percentuálnych bodov nad úroveň základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a zmeniť výšku nájomného každoročne tak, aby výška nájomného bola porovnateľná s trhovými cenami za nájom porovnateľných nebytových priestorov; minimálne však môže byť výška nájomného každoročne upravovaná priamoúmerne vykazovanej medziročnej miere inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR. Výška nájomného sa prvýkrát môže upraviť k 1.1.2024. Nájomné sa zvyšuje písomným oznámením prenajímateľa doručeným nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť dodatok k tejto zmluve, ktorým sa upravi výška nájomného podľa tohoto bodu do 30 dní po doručení výzvy prenajímateľa.

Čl. IV Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poistenie nehnuteľnosti a prenajatých priestorov pre prípad vzniku škody spôsobenej živelnou pohromou.
2. Nájomca sa zaväzuje poistiť na svoje náklady vlastnú prevádzkovú činnosť - zariadenie, majetok, činnosti a pracovníkov priamo s vlastnou poisťovňou.

čl. V **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je oprávnený označiť prenajaté priestory a nehnuteľnosť v ktorej sa nachádzajú svojím obchodným menom, poprípade inými údajmi o jeho osobe a podnikaní len po predchádzajúcom schválení prenajímateľom.
4. Prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas, aby si prenajaté priestory zariadil hnutelnými vecami podľa jeho potrieb tak, aby ich mohol využívať na dohodnutý účel. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy nebytových priestorov na svoje náklady.
5. Nájomca je povinný prenajímateľovi okamžite oznámiť vznik závad, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich odstránenie, inak zodpovedá za škodu, ktorá prenajímateľovi nesplnením jeho povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný v prípade akejkoľvek havárie v prenajatých priestoroch okamžite umožniť prístup prenajímateľovi k dôležitým zariadeniam v prenajatých priestoroch (k rozvodom elektriny, plynu a podobne).
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých nebytových priestoroch všeobecne záväzné právne predpisy o protipožiarnej a civilnej ochrane, o hygiene, o bezpečnosti a ochrane zdravia, ako aj iné záväzné právne normy. Nájomca nesie zodpovednosť za porušenie uvedených predpisov.
8. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo iného obdobného vzťahu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.
9. Prenajímateľ alebo ním určené osoby sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu sú oprávnení vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
10. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v riadnom stave, v akom ich prebral na užívanie, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a výnimky dohodnuté v zmluve.

čl. VI **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú 4 roky** od 1.7.2023 do 30.6.2027.

čl. VII **Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa,

- c) výpoveďou zo strany nájomcu,
 - d) okamžitým skončením.
2. Výpovedná lehota prenajímateľa a nájomcu je **3 mesiace** a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej strane.
 3. Prenajímateľ je oprávnený okamžite ukončiť nájom v prípade, ak bude nájomca v omeškaní s platením akejkoľvek platby (aj čiastočne) o viac ako 1 mesiac alebo ak dá prenajaté priestory do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VIII Osobitné ustanovenia

1. V prípade výpovede nájmu zo strany prenajímateľa alebo nájomcu, je nájomca povinný počas plynutia výpovednej doby umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke aj on sám.
2. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré zavinil sám, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou.
3. Pre prípad doručovania písomnosti platí, že sa doručujú osobne alebo poštou, resp. iným doručovateľom, na poslednú známu adresu sídla, resp. miesta podnikania.

Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je platná a účinná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu je možné meniť len písomnou formou, na základe vzájomnej dohody.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných exemplároch s tým, že každá strana dostane po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, bez nátlaku a tiesne a na znak súhlasu ju obe podpisujú.

Vo Veľkom Rovnom dňa 30.06.2023



[OBI]

prenajímateľ



nájomca