

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Brusno**
So sídlom: Ondrejská 360/1, 976 62 Brusno
IČO: 00 313 491
Konajúci: Ing. Igor Švec – starosta obce
Bankové spojenie: VUB banka Banská Bystrica
Číslo účtu: SK24 0200 0000 0000 0272 5312
(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: **ARACHNAE s.r.o.**
So sídlom: Pod Dubinkou 259/54, 976 62 Brusno
IČO: 47 355 107
DIČ: 2023844581
Konajúci: MUDr. Eva Pavúková
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je prenájom časti nebytových priestorov v budove zdravotného strediska, Športová ul. č. 535/1, Brusno, vedenej na LV č. 752, na parcele KNC č. 945/3, k.ú. Brusno, obec: Brusno, okres: Banská Bystrica, ktorej výlučným vlastníkom je prenájomca (ďalej spolu len ako „predmet nájmu“).
2. Celková výmera podlahovej plochy určenej na užívanie je **71,56 m²**, v členení :

a)	miestnosť č. 1.17	35,00 m ²
b)	miestnosť č. 1.18	17,00 m ²
c)	miestnosť č. 1.19	2,70 m ²
d)	spoločné priestory 1/3 plochy miestností č 1.09, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23	

$$(23+12+4,8+5,4+5,4)/3 = 16,86 \text{ m}^2$$
3. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenájomcu prenechať nájomcovi na dočasné užívanie predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a záväzok nájomcu zaplatiť prenájomcovi dohodnutú odplatu za užívanie predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v záhlaví v tejto zmluvy.

II. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v odbore dermatovenerológie.

III. Trvanie a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, počnúc dňom **01.04.2024**
2. Nájom končí:
 - a) dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode,
 - b) uplynutím výpovednej doby,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy podľa bodu 5. tohto článku.
1. Prenajímateľ a nájomca môžu túto zmluvu jednostranne vypovedať bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná doba je 3 (slovom tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená písomná výpovede.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 30 (slovom tridsať) kalendárnych dní,
 - b) nájomca neumožní prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu,
 - c) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre svoje potreby.
1. Pokiaľ nájomca v stanovenej lehote, t. j. k poslednému dňu trvania nájomného vzťahu predmet nájmu nevyprace, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku dojednanej mesačnej výšky nájomného, a to za každý začatý mesiac neoprávneného užívania predmetu nájmu.

IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na odplate (nájomnom) vo výške **1.144,96 EUR/ročne**, resp. **95,41 EUR/mesačne** (ďalej len „nájomné“).
2. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom, ktoré je nájomca povinný uhrádzať. Úhradu za služby uhradí nájomca prenajímateľovi **mesačnou zálohovou platbou** v sume **93,00 EUR** v členení:

a) dodávka elektrickej energie:	20,00 €
b) dodávka studenej vody (vodné a stočné):	10,00 €
c) dodávka tepla: (vykurovanie miestností 1.17, 1.18, 1.19) dodávka teplej úžitkovej vody	45,00 €
d) vykurovanie spoločných priestorov (1/3 plochy miestností 1.09, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23) = 16,86 m ²	15,00 €
e) odvoz komunálneho odpadu	3,00 €
3. Upratovanie predmetu nájmu okrem časti spoločných priestorov zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
4. Upratovanie spoločných priestorov zabezpečuje prenajímateľ.

5. Nájomné a úhrady za služby v celkovej výške **188,41 EUR** mesačne sú splatné vždy do 15. dňa príslušného mesiaca a budú uhrádzané bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
6. Nájomné a úhrady za služby sa považujú za uhradené v deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za služby riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi ku dňu vzniku omeškania.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného o výšku zverejnenej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR.
9. Nájomca je povinný platiť zvýšené nájomné počnúc kalendárnym mesiacom, nasledujúcim po doručení písomného oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájomného.
10. Prenajímateľ na základe ročného odpočtu elektrickej energie, plynu a vody vypracuje a predloží nájomcovi vyúčtovanie zálohových platieb s vykázaním nedoplatku alebo preplatku. V prípade preplatku prenajímateľ uhradí výšku preplatku nájomcovi, v prípade nedoplatku nájomca uhradí výšku nedoplatku prenajímateľovi. Na základe ročného vyúčtovania za služby je prenajímateľ oprávnený zmeniť jednostranne výšku úhrad zálohových platieb nájomcu uvedených v čl. IV. ods. 2 Zmluvy.
11. Nájomca je povinný platiť upravenú výšku úhrady zálohových platieb počnúc kalendárnym mesiacom, nasledujúcim po doručení písomného oznámenia prenajímateľa o úprave výšky úhrady zálohových platieb.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, mimo vykonávania činností, ku ktorým je povinný nájomca.
2. Nájomca je:
 - a) povinný starať sa riadne o predmet nájmu a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokynmi prenajímateľa,
 - b) povinný konať počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu, ktorú je povinný nahradiť prenajímateľovi najneskôr do 14-tich kalendárnych dní odo dňa vzniku škody,
 - c) povinný užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v zmysle článku III. bod 1. tejto zmluvy a nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe,
 - d) oprávnený vykonať zmeny v predmete nájmu, len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný po skončení doby nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu,
 - e) povinný udržiavať v predmete nájmu poriadok,
 - f) povinný znášať náklady spojené s drobnými opravami v predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu. Drobnými opravami sa rozumie: oprava rozbitých sklenených výplní na oknách, dverách, oprava poškodennej sanity, zámkov a pod. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ nárok po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,

- g) povinný neodkladne hlásiť prenajímateľovi každú havarijnú udalosť, ktorá je predmetom poisťovnej udalosti pre prípad uplatnenia náhrady škody v príslušnej poisťovni. V prípade, že tak nájomca neurobí znáša náklady na odstránenie škody,
 - h) oprávnený vykonať stavebné úpravy v/na predmete nájmu na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prostredníctvom pre túto činnosť oprávneného subjektu, pri dodržaní ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení a príslušných STN,
 - i) povinný zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením); nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v predmete nájmu uložených vecí,
 - j) povinný pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, okrem prípadu, ak počas platnosti tejto zmluvy dôjde zo strany nájomcu k vykonaniu zmien v/na predmete nájmu, na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - k) povinný uhradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie predmetu nájmu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných počas platnosti tejto zmluvy bez súhlasu prenajímateľa,
 - l) povinný vylúčiť prenechanie predmetu nájmu alebo jeho časti tretej osobe (podnájom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - m) povinný včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby,
3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.
 4. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, alebo obhliadky (v čase výpovednej lehoty nájomca umožní obhliadku predmetu nájmu aj potenciálnym záujemcom o nájom predmetu nájmu za účasti prenajímateľa, výlučne však za prítomnosti nájomcu a po predchádzajúcom dohovore). Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody - havárie vstúpiť do predmetu nájmu za účelom jej zamedzenia, a to použitím kľúčov od predmetu nájmu, ktoré bude mať prenajímateľ v obálke zapečatenej nájomcom. O vstupe do predmetu nájmu musí prenajímateľ vopred nájomcu informovať, ak je to možné, resp. dodatočne ho bude informovať. V prípade výmeny zámku na vstupných dverách do predmetu nájmu nájomcom, je tento povinný odovzdať prenajímateľovi 1ks kľúča od tohto zámku.
 5. Prenajímateľ nezodpovedá za poistenie osobných vecí a zariadení vnesených do predmetu nájmu nájomcom.
 6. Nájomca je oprávnený zriadiť si sídlo alebo prevádzkareň na adrese predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

VI.

Odovzdanie predmetu nájmu a osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) špecifikáciu príslušenstva predmetu nájmu,
 - c) stavy meračov energií a vody,
 - d) iné skutočnosti, ktorých uvedenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,

- e) dátum a miesto spísania protokolu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu späť prenajímateľovi spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý bude obsahovať obdobné údaje, ako sú uvedené v bode 1. tohto článku.
 3. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania predmetu nájmu odovzdať nájomcovi 1 (slovom jednu) sadu kľúčov od predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že počas prenájmu nevymení vložku na vchodových dverách do predmetu nájmu bez súhlasu prenajímateľa.

VII. Doručovanie

1. Písomnosti ohľadom tejto zmluvy sa medzi zmluvnými stranami doručujú osobne, kuriérskou službou, poštou alebo elektronickými prostriedkami (e-mail) na dohodnutú adresu, na adresu sídla druhej zmluvnej strany.
2. Za osobné doručenie sa považuje osobné prevzatie písomnosti zmluvnou stranou, resp. osobou poverenou zmluvnou stranou na preberanie písomností.
3. Ak pri doručovaní písomností poštou adresát odmietne písomnosť prevziať, považuje sa písomnosť za doručení dňom odmietnutia jej prevzatia. Ak adresát písomnosti nie je v mieste jej doručenia zastihnutý, považuje sa písomnosť za doručení tretím dňom od jej uloženia na pošte, aj keď sa adresát o jej uložení nedozvie.
4. Ak pri doručovaní písomnosti kuriérskou službou adresát odmietne písomnosť prevziať, považuje sa písomnosť za doručení dňom odmietnutia jej prevzatia. Ak adresát písomnosti nie je v mieste jej doručenia zastihnutý, považuje sa písomnosť za doručení tretím dňom od jej odovzdania kuriérovi.
5. Písomnosti doručované prostredníctvom faxu sa považujú za doručené momentom vytlačenia správy o ich odoslaní.
6. Písomnosti doručované prostredníctvom e-mailu sa považujú za doručené nasledujúci deň po ich odoslaní, ak nie je preukázaný skorší termín doručenia.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy a s nimi súvisiace právne dôsledky sa riadia slovenským právnym poriadkom, predovšetkým zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, nároky alebo rozpory vzniknuté z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou (vrátane všetkých otázok týkajúcich sa jej existencie, platnosti alebo ukončenia) bude rozhodovať miestne príslušný súd.
4. Zmluva môže byť zmenená alebo upravená iba na základe písomného číslovaného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
5. Neplatnosť alebo nevykonateľnosť jedného alebo viacerých ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť tejto zmluvy ako celku. Namiesto neplatného alebo nevykonateľného ustanovenia zmluvné strany dohodnú také ustanovenie, ktoré bude čo najviac zodpovedať účelu neplatného alebo nevykonateľného ustanovenia.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana prevezme po jednom rovnopise.

7. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy, ich spôsobilosť na právne úkony nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, zhoduje sa s ich slobodnou, vážnou a neomylnou vôľou, neuzavreli ju v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Prenajímateľ

Nájomca

V Brusne, dňa

V Brusne, dňa

.....

Ing. Igor Švec
starosta obce

.....

MUDr. Eva Pavúková
konateľka