

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom
č. 116/1990 Zb. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej ako „zmluva“)

Článok I.

Zmluvné strany

- 1.1. **Prenajímateľ:** Obec Suchá nad Parnou
Sídlo: 919 01 Suchá nad Parnou 68
Zastúpená: Ing. Martin Glončák, starosta obce
IČO: 00 313 009
DIČ: 22 21 175 695
IBAN: SK74 5600 0000 0010 2475 7002

(ďalej ako "Prenajímateľ")

- 1.2. **Nájomca:** Fyziotréning LS, s.r.o.
Sídlo: Suchá nad Parnou 162, 919 01 Suchá nad Parnou
Zastúpená: Lívia Lukáčová
IČO: 55 343 775
IBAN: SK04 1100 0000 0029 4415 5199

(ďalej ako "Nájomca")

(spolu ďalej ako "zmluvné strany")

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti stavby domu so súpisným číslom 69 nachádzajúcej sa na v katastrálnom území obce Suchá nad Parnou na pozemku parcela registra C katastra nehnuteľností č. 22/2, druh pozemku „zastavané plochy a nádvorie“, zapísanej na Okresnom úrade Trnava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1300.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenájíma nájomcovi časť nehnuteľnosti - nebytových priestorov ako predmet zmluvy (nájmu), ktorým je nebytový priestor č. 12 a spoločné priestory o podlahovej ploche spolu 27,57 m² na 2. nadzemnom podlaží predmetnej stavby. Vizualizácia na ktorej je vyznačený predmet nájmu je Prílohou č. 1 zmluvy.
3. Účelom nájmu je, v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva č. 24/2023, poskytovanie služieb rehabilitácie pacientom po operáciách pohybových častí pacientov. Prenájom časti pozemku definovaného v bode 2. tohto článku bol schválený Obecným zastupiteľstvom Obce Suchá nad Parnou dňa 8.6.2023 uznesením č. 24/2023 v súlade s § 9 zákona NR SR č. 138/1991

Zb. o majetku obcí v platnom znení. Toto uznesenie obecného zastupiteľstva tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako Príloha č. 2.

4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom prenajatých priestorov a v tomto stave ich bez výhrad preberá do užívania.

Článok III.

Doba nájmu

Prenajímateľ dáva nájomcovi do prenájmu predmet nájmu na dobu neurčitú.

Článok IV.

Cena za nájom

1. Cena za prenájom je vo výške 3,00€ za m²/1mesiac, t. j. spolu 82,71€ za kalendárny mesiac pri výmere predmetu nájmu podľa bodu 1. čl. I. (slovom osemdesiatdva eur a sedemdesiatjeden centov) (ďalej ako „Nájomné“).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné Nájomné na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy v identifikácii prenajímateľa v lehote splatnosti faktúry.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Povinnosti prenajímateľa:
 - a) má zabezpečovať údržbu a opravy predmetu nájmu, na ktorých vykonanie nie je povinný Nájomca;
 - b) poskytnúť nájomcovi, nerušený a neprerušovaný prístup do predmetu nájmu.
 - d) prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatého nebytového priestoru za účelom vykonania kontroly, či nájomca užíva predmet v súlade účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve
2. Povinnosti nájomcu:
 - a) má vykonávať bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu s nákladmi do 500 EUR bez DPH na jednotlivú údržbu alebo opravu na vlastné náklady tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu predmetu nájmu viac ako v rozsahu bežného opotrebenia;
 - b) bez zbytočného odkladu musí oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania opráv alebo údržby predmetu nájmu, ktorých náklady presahujú čiastku 500 Eur na jednotlivú úpravu, alebo opravu, ktoré má znášať Prenajímateľ;
 - c) nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného povolenia prenajímateľa a akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie (napr. ohlásenie stavebných úprav a pod.)

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ budú pri kontrole predmetu nájmu prenajímateľom zistené technické závady resp. neoprávnené stavebné úpravy predmetu nájmu, ktoré vykonal nájomca, nájomca je povinný na základe písomnej výzvy prenajímateľa uskutočniť bez zbytočného odkladu opravy, práce, výmeny alebo odstránenia, ktoré bude prenajímateľ v písomnej výzvy požadovať. Pokiaľ nájomca nesplní výzvu prenajímateľa podľa tohto bodu tejto Zmluvy, prenajímateľ požadované opravy, výmeny, resp. odstránenia vykoná sám alebo prostredníctvom tretej osoby, pričom sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na požiadanie akékoľvek preukázateľné a dôvodné výdavky vzniknuté prenajímateľovi, a to do 10 dní odo dňa predloženia nákladov prenajímateľa, ktoré mu vznikli v súvislosti s realizáciou prác.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude spolu s úhradou nájomného uhrádzať Prenajímateľovi aj zálohu za služby spojené s nájmom – energie za plyn, elektrinu, vodu a stočné (ďalej len „služby spojené s nájmom“) vo výške 20,00€ (slovom dvadsať Eur) za kalendárny mesiac, ktoré je Prenajímateľ voči Nájomcovi povinný vyúčtovať po tom, ako Prenajímateľovi vyúčtovanie poskytne dodávateľ danej služby. Spôsob a lehota úhrady zálohy za služby spojené s nájmom sú identické ako spôsob a lehota úhrady nájomného podľa článku IV, bod 2. tejto zmluvy.
4. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v súvislosti s užívaním predmetu nájmu Nájomcom, a to aj v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb.
5. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu a jeho vybavenie v čistom stave. Upratovanie predmetu nájmu je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu na svoje náklady Nájomca.
6. Nájomca nesmie umiestniť žiadne označenia, plakety, alebo realizovať žiadne reklamy na vonkajšej strane predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
7. Označenia Nájomcu, ktoré budú umiestnené na vonkajšej strane predmetu nájmu musí schváliť Prenajímateľ vopred písomne. Všetky náklady spojené s návrhom, výrobou a montážou takýchto označení budú hradené Nájomcom.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmetu nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení resp. inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tejto nájomný vzťah v 1-mesačnej výpovednej lehote.
9. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi do pätnástich (15) dní od uzavretia tejto Zmluvy zábezpeku, ktorá sa rovná Nájomnému, v plnej výške, za tri (3) kalendárne mesiace (ďalej len „Zábezpeka“), inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Zábezpeka bude Nájomcom uhradená na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pričom Prenajímateľ je povinný po pripísaní sumy rovnajúcej sa Zábezpeke na účet Prenajímateľa vystaviť Nájomcovi daňový doklad. Pri uzavretí tejto Zmluvy je Zábezpeka vo výške 248,13 EUR.

10. Prenajímateľ je oprávnený použiť Zábezpeku na započítanie so splatnými pohľadávkami voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia Nájomného, z dôvodu spôsobenej škody na predmete nájmu a jeho príslušenstve alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu.
11. V prípade, že Prenajímateľ použije Zábezpeku, Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi aj opakovane ďalšiu Zábezpeku v takej výške, aby sa spolu s nevyčerpanou Zábezpekou rovnala sume určenej podľa tohto článku bodu 10. tejto Zmluvy, a to v lehote pätnástich (15) dní odo dňa písomného oznámenia Prenajímateľa o započítaní Zábezpeky alebo jej časti, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. V oznámení o započítaní Zábezpeky Prenajímateľ uvedie okrem výšky započítanej Zábezpeky a/alebo jej časti aj špecifikáciu právneho titulu, na ktorý započítanie realizoval.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Zábezpeka a/alebo jej nevyčerpaná časť sa ku dňu zániku tejto Zmluvy započítava na prípadné pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vznikli do zániku tejto Zmluvy. Po skončení nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi celú výšku zábezpeky, prípadne nevyčerpanú časť Zábezpeky najneskôr do 10 dní odo dňa, keď Nájomca vypratal predmet nájmu a Zmluvné strany si vysporiadali nároky súvisiace s nájomným vzťahom, ak sa Zmluvné strany nedohodli inak.

Článok VI.

Ukončenie zmluvy

1. Nájom zaniká výpoveďou, odstúpením alebo obojstrannou dohodou.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak nájomca:
 - a) užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) viac ako 2 mesiace mešká s platením úhrad podľa článku III. zmluvy, t. j. nájomného alebo služieb spojených s nájmom,
 - c) alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu od prenajímateľa hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,
 - d) prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.
 - f) bez udania dôvodu
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.
4. Výpovedná lehota sú 3 mesiace, s výnimkou bodu 8 čl. V. tejto zmluvy , kedy je výpovedná doba 1 mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vypracovaná v 2 rovnopisoch a každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Zmluva nadobúda platnosť okamihom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom, ktorý nasleduje po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

Príloha č. 1 – Vizualizácia predmetu nájmu

Príloha č. 2 – Uznesenie obecného zastupiteľstva v Suchej nad Parnou č. 24/2023 zo dňa 8.6.2023

V Suchej nad Parnou, 1. 12.2023

V Suchej nad Parnou, 1.12.2023

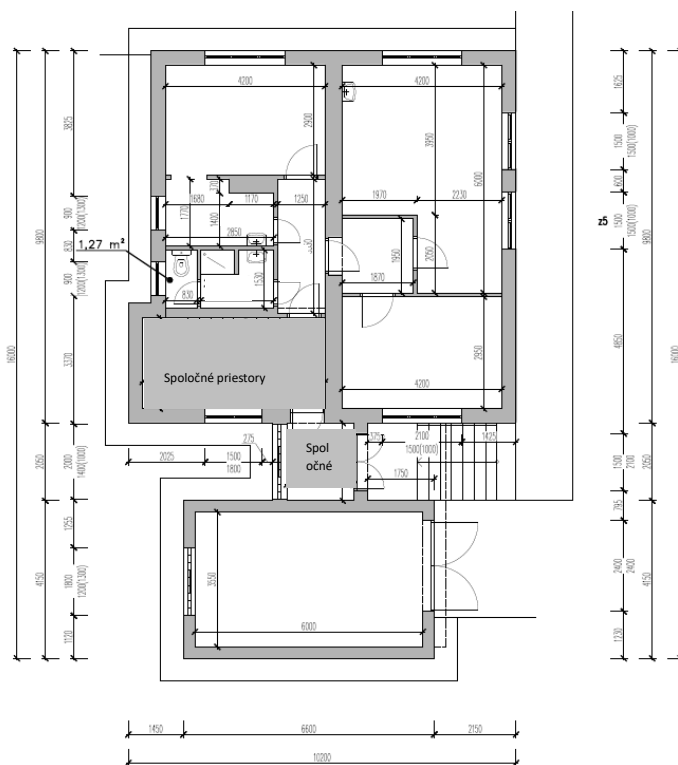
Prenajímateľ:

Nájomca:

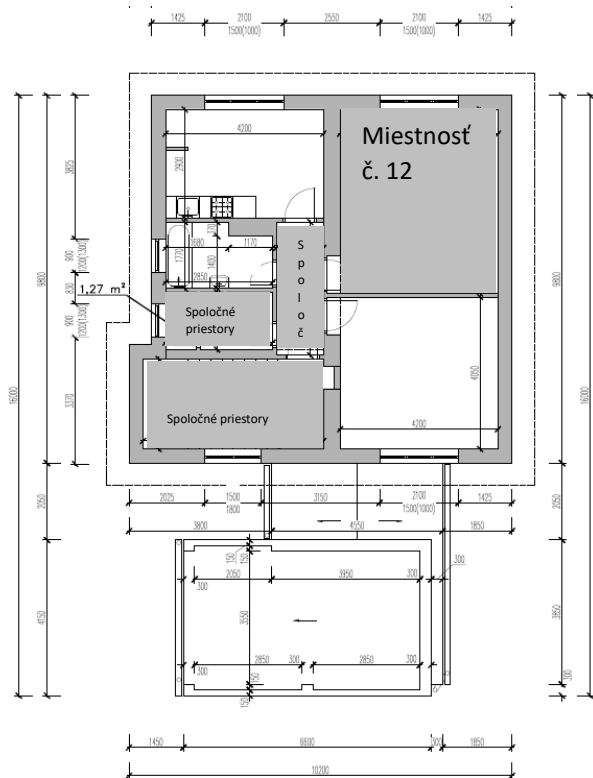
.....
Ing. Martin Glončák, starosta v.r.
prenajímateľ

.....
Lívia Lukáčová, Fyziotréning LS, s.r.o., v.r.
nájomca

Príloha č. 1 – Vizualizácia predmetu nájmu



DOM SLUŽIEB SUCHÁ NAD PARNOU – 1.NP



DOM SLUŽIEB SUCHÁ NAD PARNOU – 2.NP

Uznesenie č. 24/2023

Obecné zastupiteľstvo v Suchej nad Parnou **s c h v a ľ u j e** prenájom majetku obce, ktorým je nebytový priestor č. 12 a spoločné priestory v pomernej výmere spolu vo výmere 27,57 m² v budove vo vlastníctve obce súpisné číslo stavby 69, nachádzajúcej sa na parcele registra C KN č. 22/2, druh pozemku „zastavané plochy a nádvorie“, nachádzajúceho sa v obci Suchá nad Parnou, katastrálne územie Suchá nad Parnou, zapísaného na Okresnom úrade Trnava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1300 na účel poskytovania rehabilitácie pacientom po operáciách pohybových častí nájomcovi, ktorým je spoločnosť Fyziotréning LS, s.r.o., 919 01 Suchá nad Parnou 162, IČO: 55 343 775 v cene mesačného nájmu 3,00 € za m², t. j. spolu 82,71 € mesačne na dobu neurčitú z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí schvaľovaného trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ktorým je zabezpečovanie poskytovania rehabilitačných služieb a podľa § 17 bodu 1. písm. k) Zásad hospodárenia s majetkom obce Suchá nad Parnou zo dňa 28.6.2011, ktorým je nájom časti obecných stavieb o rozlohe menšej ako 100 m².

Zámer prenájmu bol zverejnený počas plynutia doby trvajúcej najmenej 15 dní pred schvaľovaním prenájmu nehnuteľnosti obecným zastupiteľstvom v Suchej nad Parnou na úradnej tabuli a na webovom sídle obce.

Hlasovanie:	Prítomní	6 poslancov
	Za	6 poslancov
	Proti	0 poslancov
	Zdržal sa	0 poslancov

Uznesenie č. 23/2023 bolo prijaté.