

Zmluva č. 1/2025 o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a o nájme spoločných priestorov podľa príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

Čl. I

Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:**
Sídlo: **Obec Lovinobaňa**
- zastúpený: **SNP 356/1, 985 54 Lovinobaňa**
Bc. Andrea Valachová, starostka
Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a. s.**
Číslo účtu: **6009085001/5600 IBAN: SK97 5600 0000 0060 0908 5001**
IČO: **00316172**
DIČ: **2021237141**
- 2. Nájomca:**
Adresa: **Všeobecná nemocnica s poliklinikou Lučenec, n. o.**
- zastúpená: **Námestie republiky 15, 984 39 Lučenec**
MUDr. Július Höffer, riaditeľ
IČO: **37954571**
DIČ: **2021956398**
Bankové spojenie: **VÚB a.s.**
Číslo účtu: **SK31 0200 0000 0022 9165 4459**
- doklad o podnikaní:

Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

Čl. II

Predmet nájmu nebytových a spoločných priestorov

- 1. Prenajímateľ** vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Lovinobaňa zapísaných na LV č. 626 vedenom Katastrálnym úradom v Banskej Bystrici Správou katastra Lučenec na parcele č. 10/5, súpisné číslo 197.
- 2. Predmetom nájmu** je nebytový priestor nachádzajúci sa v budove Domu služieb v Lovinobani na prízemí o veľkosti podlahovej plochy 89,4 m².

Čl. III

Účel nájmu

- 1. Prenajatý nebytový priestor** sa bude využívať na prevádzku ambulancie všeobecného lekára pre dospelých.

Čl. IV

Nájomné , služby a spôsob platenia

1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory, obsiahnuté v čl. II tejto zmluvy je dohodnuté vo výške uvedenej v prílohe č.1 zmluvy, výška úhrad za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov je rovnako uvedená v prílohe č.1 zmluvy.
2. Za dodávku služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov, sa považuje dodávka médií (dodávka vody, odvod odpadovej vody, dodávka elektrickej energie a plynu).
3. Rozpis zálohových platieb pre nájomcu za dodávku médií sa uskutočňuje podľa kritérií, obsiahnutých v prílohe č.1 zmluvy, ktoré zohľadňujú charakter nebytového priestoru.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za nebytové priestory a zálohové platby za dodávku médií bude nájomca uhrádzať mesačne, najneskôr do 30. dňa nasledujúceho mesiaca. Pri nedodržaní termínu úhrady nájomného môže prenajímateľ účtovať úrok z omeškania v zmysle čl. IV, bod 7. zmluvy.
5. Celkové zúčtovanie spotreby energií spojených s užívaním prenajatých priestorov sa vykoná raz ročne, do 30 dní od obdržania vyúčtovania jednotlivých médií. Zúčtovanie sa vykoná podľa skutočných nákladov na 1 m² prenajímanej plochy. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca, resp. prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa strany nedohodnú inak.
6. V prípade, že počas platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov súvisiacich s dodávkou médií v prenajatých objektoch, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu o percento o aké sa zvýšili tieto náklady. Prenajímateľ je počas platnosti zmluvy taktiež oprávnený zvýšiť platby za energie, ak dôjde k zvýšeniu cenových úrovní dodávaných médií. Zmena ceny nájomného a dodávky médií sa upravuje dodatkom k zmluve, na základe dohody zmluvných strán.
7. Ak nájomca neuhradí platby podľa ods. 1., 2. a 3. tohto článku v stanovených termínoch splatnosti, prenajímateľ má právo vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 369 ods. 2 a § 369a Obchodného zákonníka v znení zákona č. 9/2013 Z. z. v spojení s § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z. Úroky z omeškania sú splatné do piatich dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.
8. V cene nájomného nie sú zahrnuté telekomunikačné služby a internetové služby, ktoré si bude nájomca uhrádzať sám.
9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vypratania prenajatého priestoru.

Čl. V

Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú od 01. 01.2025**

Čl. VI

Ukončenie zmluvy

1. Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :

- a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
- b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa čl. IV tejto zmluvy,
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
- e) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa,
- f) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.

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,
- d) prenajímateľ poruší povinnosť uvedenú v čl. IV, bod 6 o preukázaní odôvodneného rastu ekonomických nákladov v prenajatých priestoroch.

4. Výpovedná lehota je pri bode 2. a 3. tohto ustanovenia tri mesiace, s výnimkou bodov 2b), 3b) a 3d), kedy je výpovedná doba jeden mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VII

Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá v jemu prenajatých priestoroch za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v zmysle §§ 4,5 a 9 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle § 3 až § 31 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný dodržiavať opatrenia vyplývajúce z osobitných predpisov SR upravujúcich problematiku ochrany pred požiarmi.
3. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá v prenajatých priestoroch za vykonávanie kontrol požiarneho zariadenia v zmysle vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a vykonávanie kontrol technických zariadení v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.
4. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá v jemu prenajatých priestoroch za plnenie úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ďalších právnych predpisov SR súvisiacich s danou problematikou.
5. Nájomca je ďalej povinný odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na to oprávnenej, pričom prenajímateľovi predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, alebo si túto službu objedná u prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.

7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (do ôsmich dní) akékoľvek zmeny v ustanovení čl. I tejto zmluvy. Inak idú následky nedoručenia zásielok prenajímateľa na vrub nájomcu a takéto zásielky sa budú považovať za doručené.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. maľovanie, oprava vodovodných batérií (s výnimkou ich výmeny), sifónov, zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Začatie a ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
11. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré zamestnáva. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorých zamestnáva. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozorení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
13. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať a vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
14. Bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec zoznamu spísaný zmluvným energetikom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
15. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný do troch dní po skončení vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnený, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, môže prenajímateľ otvoriť predmet nájmu len na základe súdneho príkazu. Za vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca.
16. Prenajímateľ umožní nájomcovi nahliadať do dokladov, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovanie nájomného a služieb, vrátane nákladov správnej réžie podľa prílohy č.1 (čl. IV. bod 6. zmluvy).
17. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

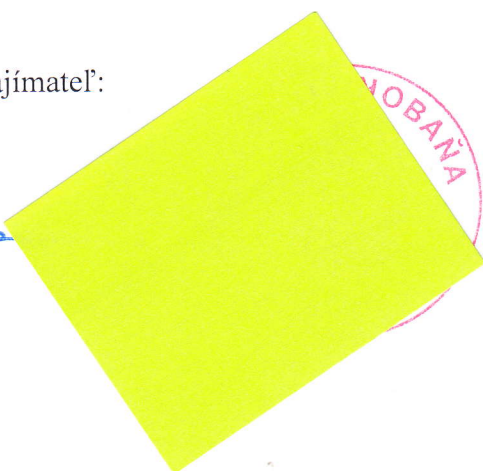
1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, jeden je určený pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu.
3. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :

- a) Príloha č. 1 – Dohoda o výške platieb za nájom a služby spojené s užívaním nebytového priestoru
4. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu zmluvných strán, musia mať písomnú formu, musia byť očíslované.
 5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
 6. Zmluva bola uzatvorená v súlade s Uznesením č.90/2024 obecného zastupiteľstva konaného dňa 16.12.2024. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení na web stránke obce.

V Lovinobani dňa 30.12.2024

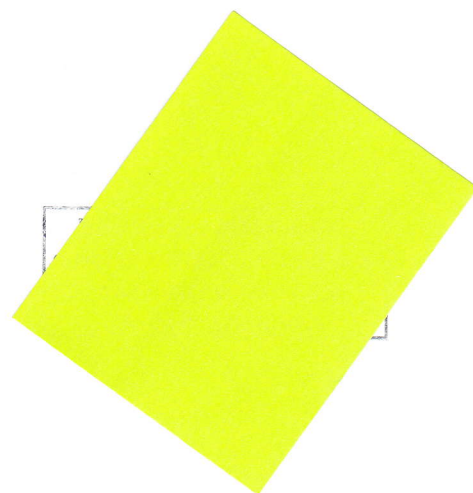
prenajímateľ:

100



V LÚČENCI dňa 31.12.2024

nájomca:



**Dohoda o výške platieb za nájom a služby spojené s užívaním nebytového priestoru
k zmluve č. 1/2025**

1. Výška mesačného nájomného bola stanovená nasledovne:

- nebytové priestory $89,4 \text{ m}^2 * 1,50 \text{ EUR} = 134,10 \text{ EUR}$

Nájomné je splatné mesačne, najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca na bankový účet prenajímateľa, resp. do pokladne Obecného úradu v Lovinobani.

2. Zmluvné strany sa dohodli na výške zálohových platieb za služby spojené s nájomom a užívaním nebytového priestoru, ktoré bude zabezpečovať prenajímateľ nasledovne:

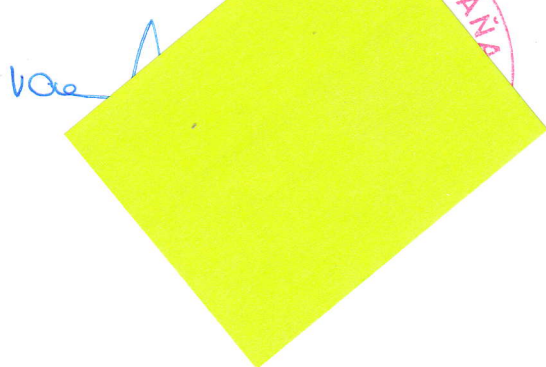
- elektrická energia	30,00 €/mesiac
- plyn	45,00 €/mesiac
- vodné a stočné	10,00 €/mesiac
SPOLU:	85,00 €/mesiac

Zálohové platby za služby spojené s nájomom a užívaním nebytového priestoru sú splatné mesačne, najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca spolu s nájomným na bankový účet prenajímateľa, resp. do pokladne Obecného úradu v Lovinobani.

Celková výška úhrady za nájom nebytového priestoru a za služby spojené s nájomom nebytového priestoru mesačne je 219,10 EUR.

V Lovinobani dňa 30.12.2024

Prenajímateľ:



V LUČENCI dňa 31.12.2024

Nájomca:

