

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1190 Zb. o nájme a podnájme nebytového priestoru v znení neskorších predpisov v spojení s § 663 a násl. Občianskeho zákonníka medzi účastníkmi:

1. Prenajímateľ:

Názov: Obec Východná
IČO:
Sídlo: Východná, súp. č. 032 32 Východná
Č. účtu:
Peňažný ústav: VÚB a. s., pobočka Liptovský Mikuláš
Zastúpený: starosta obce Východná

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca:

Názov/Meno a priezvisko: MUDr. Jitka Veselá
Bydlisko: 031 04 Liptovský Mikuláš
Obč. preukaz číslo:
Rod. číslo:

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbe budovy Zdravotného strediska, (ďalej len ZS) súp. číslo 190 a pozemku , na ktorom je stavba ZS postavená – parc. č. C KN 355/2 o výmere 570 m² v k.ú. v katastrálnom území Východná, obec Východná, okres Liptovský Mikuláš. Stavba ZS je zapísaná na liste vlastníctva č. 1997a pozemok parc. č. C KN 355/2 na liste vlastníctva č. 467 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš:

Časť A: majetková podstata:

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo:	Výmera (m ²)	Druh pozemku	Umiestnenie pozemku
355/2	570	zastavané plochy a nádvoría	1

Stavby:

Budova súp. Číslo 190, postavená na vyššie uvedenom pozemku registra parcel „C“ parc. čísla 355/2

2. Predmet nájmu pozostáva z nebytových miestností nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti – budove ZS popísanej v ods. 1 tohto článku o celkovej plocha prenajatých priestorov je 69,86 m². Podrobný zoznam prenajatých miestností, výmera podlahovej plochy (príloha č. 1) a pôdorys podlažia (príloha č.2) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

(ďalej len „**Predmet nájmu**“)

Článok II. Účel nájmu

Prenajímateľ na základe tejto zmluvy za účelom poskytovania ambulantnej zdravotnej starostlivosti pre deti a dorast pri ObZS Východná, prenecháva za odplatu Nájomcovi na dočasné užívanie Predmet nájmu.

Článok III. Doba nájmu

Zmluvné strany sa na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Východná č. 11/12/2021 zo dňa 13.12.2021 dohodli, že Prenajímateľ prenechá Nájomcovi Predmet nájmu nebytových priestorov na **dobu neurčitú** s dvojmesačnou výpovednou dobou pre obe zmluvné strany a tento sa začína dňom 14.12.2021.

Článok IV. Skončenie a zánik nájmu

1. Nájom nebytových priestorov skončí:
 - a) Dohodou Zmluvných strán
 - b) Výpoveďou zmluvy zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu v zmysle § 10 Zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
 - c) Výpoveďou zmluvy zo strany Prenajímateľa z rovnakých dôvodov, ako z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2) Zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení
 - d) Výpoveďou zmluvy zo strany Prenajímateľa z rovnakých dôvodov ako z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3) Zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení
2. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájom zaniká
 - a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme;
 - c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

Článok V. Nájomné

1. Nájomné za nebytové priestory bolo stanovené dohodou zmluvných strán, ktorého výška bola schválená Obecným zastupiteľstvom vo Východnej dňa 10.05.2011 uznesením č. 6/12 vo výške 8,62 €/m² za obdobie 1 rok (slovom osem a 62/100 EUR za m²/rok) (ďalej len Nájomné). Nájomné celkom za kalendárny rok predstavuje 602,34 EUR (slovom šesťstodva a 34/100 EUR).
2. Zmluvné strany sa dohodli, na povinnosti Nájomcu platiť ročné Nájomné v mesačných splátkach, na bankový účet Prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa vo výške 50,195 EUR (slovom päťdesiat a 195/1000 EUR).

3. Zmluvné strany sa dohodli na povinnosti nájomcu platiť zálohové platby za vykurovanie prenajatých nebytových priestorov, ktoré bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 30,- € / kalendárny mesiac (slovom tridsať Eur za kalendárny mesiac).
4. Vyúčtovanie sumy za vykurovanie prenajatých priestorov za celý kalendárny rok sa vykoná v mesiaci november tak, aby do konca roku mohol byť zo strany nájomcu uhradený nedoplatok za vykurovanie alebo zo strany budúceho prenajímateľa vrátený preplatok za poskytnutú službu.
5. Zmluvné strany sa dohodli na povinnosti budúceho nájomcu platiť ročne nájomné a zálohové platby za vykurovanie prenajatých priestorov v mesačných splátkach na bankový účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa vo výške 80,195 € (slovom osemdesiat a 195/100 EUR).
6. Nájomné spolu so zálohovou platbou za vykurovanie prenajatých priestorov je splatné vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné a zálohová platba za vykurovanie platí.
7. Nájomca si bude sám hradiť prevádzkové náklady ako sú náklady za spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné, telefónne linky, upratovanie prenajatých priestorov, alikvotné poplatky za odvoz odpadu. Tieto bude hradiť mesačne na základe skutočného čerpania uvedených nákladov po predložení faktúry na základe zmlúv uzatvorených s dodávateľmi jednotlivých služieb.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza nebytový priestor a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom, to znamená, že uzaviera poistky na úhradu škody spôsobené požiarom a živelnou pohromou, krádežami súčasti stavby a z titulu zákonnej zodpovednosti.
9. Nájomca si od dňa prevzatia nebytových priestorov uvedených v Článku I. tejto zmluvy na svoje náklady poistí svoju prevádzkovú činnosť – zariadenie, majetok, činnosti a pracovníkov priamo poisťovňou.

Článok VI.

Doručovanie písomností

1. Písomnosti sa doručujú na poslednú známu adresu Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto Zmluvnou stranou písomne oznámená.
2. Zmluvné strany sa vzájomne zaväzujú si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu.
3. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia druhou Zmluvnou stranou.
4. Písomnosť sa považuje za doručení aj v prípade, ak adresát odmietol jej prevzatie.
5. V prípade, ak nemožno doručiť písomnosť na adresu adresáta v zmysle bodu 1. tohto článku, písomnosť sa považuje za doručení dňom vrátenia zásielky odosielateľovi, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel.

Článok VII.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním Predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ **sa zaväzuje, že umožní** Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetom nájmu **po celú dobu účinnosti tejto zmluvy**.
3. Štatutárny zástupcovia prenajímateľa, alebo ním určení splnomocnení zamestnanci sú oprávnení požadovať za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy najmä, nie však výlučne, kontroly účelu užívania, alebo spôsobu užívania Predmetu nájmu prístup do Predmetu nájmu. Kontrolu sú oprávnení vykonávať len v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby.

Článok VIII.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať dohodnutý účel užívania Predmetu nájmu. Užívať predmet nájmu na iný, než dohodnutý účel v tejto zmluve je možné len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa, spísaného formou Dodatku k tejto zmluve. **Využívanie Predmetu nájmu na iný, než touto zmluvou, alebo dodatkom tejto zmluvy, dohodnutý účel, sa považuje za hrubé a podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo Prenajímateľa jednostranne odstúpiť od zmluvy v 30 dňovej výpovednej lehote.**
2. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy, ani iné úpravy, či podstatné zmeny na Predmete nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má znášať Prenajímateľ a zároveň umožniť Prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca ručí prenajímateľovi za škody, ktoré zavinil sám, osoby jemu blízke, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou.
6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi škodu, ktorú spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do Predmetu nájmu na základe užívacieho práva Nájomcu a to do 30 dní od vyúčtovania spôsobenej škody Prenajímateľom.
7. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza Nájomca. **Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.**
8. Nájomca sa zaväzuje, že bude počas celej doby nájmu, Predmet nájmu vrátane jeho súčastí udržiavať v poriadku a v čistote.
9. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal **podľa protokolu spísaného pri preberaní Predmetu nájmu**, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu do podnájmu, alebo inak umožniť užívanie Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa tretej osobe.
11. Nájomca je povinný dbať, aby pri výkone svojich práv súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu, nezasahoval do práv iných osôb tak, aby to nebolo v rozpore **s právnymi predpismi, dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.**

Článok IX.

Osobitné ustanovenia

V prípade výpovede zo strany Nájomcu, je Nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku Predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa, alebo jeho povereného zástupcu a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke osobne, alebo ním poverená osoba.

Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy v budove a na budove iným, ako vopred dohodnutým spôsobom. Nájom plochy na umiestnenie reklamy budú riešené osobitnou dohodou.

Nájomca je povinný dodržiavať ordinačné hodiny schválené obecným zastupiteľstvom obce Východná dňa 09.05.2006 v zmysle súhlasného rozhodnutia obce Východná č. 4/2006 zo dňa 15.05.2006

Článok X.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinná dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle obce Východná..
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou Dodatku zmluve na základe vzájomnej dohody, ktorý nadobúda platnosť a účinnosť, pokiaľ v Dodatku k zmluve nie je určený iný dátum, dňom podpísania Dodatku k zmluve oboma zúčastnenými stranami.
3. Zmluva je spísaná v troch rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých každý má platnosť originálu, pričom prenajímateľ obdrží 2 a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, tejto porozumeli, jej obsah súhlasí s ich prejavom slobodnej vôle a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa, resp. nového vlastníka a to bez osobitného súhlasu, alebo Dodatku zmluvy.
5. Vzájomné vzťahy zmluvných sa v neupravených otázkach spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne platných právnych predpisov.

Vo Východnej dňa: 14.12.2021

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Východná

MUDr. Jitka Veselá

starosta obce