

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v súčinnosti s ust. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov)

I. Zmluvné strany

- 1.1. obchodné meno: **Obec Valaská Belá**
sídlo **972 28 Valaská Belá, Valaská Belá 1**
IČO: **00 318 531**
bankové spojenie: **VÚB Prievidza**
číslo účtu/kód banky: **16028382/0200**
IBAN: **SK83 0200 0000 0000 1602 8382**
v zastúpení: **Ing. Miloš Cúčík, starosta obce**

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

- 1.2. obchodné meno: **MUDr. Dušan Juríček - všeobecný lekár**
trvalé bydlisko
IČO:
licencia:

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) v nasledovnom znení:

II. Predmet zmluvy, predmet a účel nájmu

- 2.1. Predmetom tejto zmluvy je dočasné prenechanie nebytového priestoru a súvisiaceho priestoru špecifikovaného v tejto zmluve prenajímateľom nájomcovi, za odplatu špecifikovanú v tejto zmluve, na dobu určenú v tejto zmluve a za podmienok určených v tejto zmluve.
- 2.2. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je prevádzkovanie ambulancie všeobecného lekára pre dospelých.
- 2.3. Zdravotné stredisko vo Valaskej Belej súp. č. 322, na pozemku parc. č. 792, zapísané na liste vlastníctva č. 1, Katastrálneho úradu v Trenčíne, Správa katastra Prievidza, okres Prievidza, kat. územie Valaská Belá sú vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
- 2.4. Prenajatými nebytovými priestormi a súvisiacimi priestormi sa podľa tejto zmluvy rozumie časť nehnuteľnosti určenej v bode 2.3. tejto zmluvy:
- a) priestory ambulancie všeobecného lekára pre dospelých (ordinácia, čakáreň, boxy) o výmere 58,20 m²
- b) pomocné spoločné priestory (1/2 WC, 1/2 chodba, 1/3 vstupná hala) o výmere 11,10 m²

Celková prenajatá podlahová plocha 69,30 m²

(ďalej len „predmet nájmu“)

III. Doba trvania nájmu

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli na trvaní nájmu na dobu určitú od 1.1.2017 do 31.12.2017, s opciou na predĺženie nájmu.

IV. Dohoda o splátkach a výške nájomného

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 10 eur/m²/rok.

Ročný nájom za prenajaté priestory popísane v bode 2.4. je 693,00 eur. Výška štvrtročného nájmu činí 173,25 eur.

- 4.2. Nájomné je splatné štvrtročne na bankový účet prenajímateľa v dohodnutej výške 173,25 eur, ktoré sa nájomca zaväzuje platiť do desiateho dňa prvého mesiaca kalendárneho štvrtroka. Platby sú možné aj v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 4.3. Súčasťou dohodnutej výšky nájomného nie sú poplatky za doplnkové služby spojené s nájomom predmetu nájmu (elektrická energia a studená voda). Za dodávku elektrickej energie a vody bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe fakturácie podľa skutočnej spotreby kvantifikovanej podružným meraním v cenách priameho dodávateľa.
- 4.4. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu jednostranne zvýšiť nájom ak ročná miera inflácie presiahne 5%, nájomné sa zvýši o túto ročnú mieru inflácie a zohľadní sa pri platbe nájomného za druhý mesiac nasledujúceho kalendárneho roku. Pri tejto úhrade zvýšeného nájomného je nájomca tiež povinný zaplatiť rozdiel takto zvýšeného nájomného oproti pôvodnej výške od prvého mesiaca kalendárneho roka.
- 4.5. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu jednostranne zvýšiť ceny za služby v prípade, že dôjde k zvýšeniu cien energií (voda, elektrická energia).
- 4.6. Likvidáciu komunálneho odpadu v súlade so VZN obce, a špeciálneho zdravotníckeho odpadu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 4.7. Upratovanie priestorov ambulancie všeobecného lekára pre dospelých (ordinácia, čakáreň, boxy) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

V. Povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie na svoje náklady. Porušenie povinností uvedenej v predchádzajúcej vete sa považuje za závažné porušenie zmluvy.
- 5.2. Prenajímateľ zodpovedá v plnom rozsahu za škodu spôsobenú nájomcovi, ak ku škode došlo v súvislosti s konaním prenajímateľa, jeho zamestnancami a inými osobami vykonávajúcimi činnosť pre prenajímateľa. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu, ak k nej došlo v súvislosti s plnením povinností prenajímateľa uložených mu zákonom.
- 5.3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať spôsobom, v rozsahu a na účel určený v tejto zmluve. Porušenie povinností uvedenej v predchádzajúcej vete sa považuje za závažné porušenie zmluvy.
- 5.4. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné vo výške a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 5.5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 5.6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený so súhlasom prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu zmeny, ktoré súvisia s určením predmetu nájmu alebo vyplyývajú zo zmeny všeobecne záväznej právnej úpravy týkajúcej sa predmetu nájmu.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú na predmete nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
- 5.8. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu alebo poskytnúť potrebnú súčinnosť kedykoľvek na základe žiadosti prenajímateľa za účelom vykonávania opráv predmetu nájmu alebo z iných odôvodnených príčin. Porušenie povinností uvedenej v predchádzajúcej vete sa považuje za závažné porušenie zmluvy.
- 5.9. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom, označením prevádzky na mieste na to určenom prenajímateľom.
- 5.10. Nájomca obdrží pri podpise tejto zmluvy od prenajímateľa kľúče od priestorov uvedených v predmete nájmu.
- 5.11. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi v zalepenej a nájomcom podpísanej obálke k dispozícii jeden rezervný kľúč od predmetu nájmu. Nájomca je povinný striedať, že prenajímateľ môže použiť rezervný kľúč a vstúpiť do predmetu nájmu bez súhlasu nájomcu v prípade vzniku, alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, alebo inej živelnéj udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenajímateľ povinný ihneď oznámiť nájomcovi.

VI. Osobitné ustanovenia

- 6.1. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že bol prenajímateľom oboznámený s právnym a technickým stavom predmetu nájmu.
- 6.2. Nájomca môže vykonávať stavebné či iné úpravy predmetu nájmu na vlastné náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 6.3. Prenajímateľ odovzdá a nájomca preberá do užívania priestory uvedené v predmete nájmu v stave spôsobilom tieto užívať na účely nájmu.
- 6.4. Nájomca je povinný pri ukončení nájmu zápisnične odovzdať priestory prenajímateľovi v stave spôsobilom na ďalšie užívanie.

VII. Úrok z omeškania

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená účtovať druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania so splnením povinností zaplatiť peňažné plnenie vyplývajúce z tejto zmluvy v lehote určenej v tejto zmluve.

VIII. Ukončenie nájmu

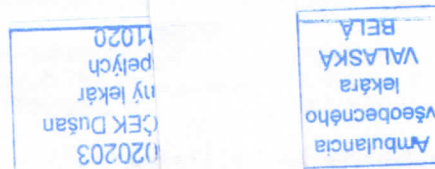
- 8.1. K ukončeniu nájmu dochádza uplynutím doby nájmu
- 8.2. Pred uplynutím doby nájmu môže dôjsť k ukončeniu nájmu na základe písomnej dohody zmluvných strán.
- 8.3. K skončeniu nájmu dochádza spôsobmi uvedenými v ust. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 116/1990 Zb.“).
- 8.4. Zmluva môže byť ukončená aj odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa ako aj zo strany nájomcu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhému účastníkovi doručená (vrátane náhradného doručenia).
- 8.5. Prenajímateľ je oprávnený okamžite od zmluvy odstúpiť:
- a) ak nájomca napriek opakovanej písomnej výstrahe užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, nevykonáva riadne bežnú údržbu a nepoužíva predmet nájmu v súlade s podmienkami ustanovenými pre používanie predmetu nájmu v technickej dokumentácii, pričom jeho konanie môže viesť k poškodeniu predmetu nájmu,
 - b) ak nájomca nezaplatil splatné nájomné do 30 dní od lehoty splatnosti.
- 8.6. Nájomca je oprávnený okamžite od zmluvy odstúpiť:
- a) ak nie je predmet nájmu spôsobilý plniť účel, na ktorý je určený,
 - b) ak na základe rozhodnutia príslušného orgánu stratil oprávnenie (povolenie) na prevádzkovanie ambulancie všeobecného lekára pre dospelých, alebo iné oprávnenie súvisiace s predmetom činností, na ktorý predmet nájmu využíva.
- 8.7. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu do siedmich dní po zániku zmluvy.
- 8.8. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú okamihom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 9.2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 9.3. Prenájom predmetu nájmu bol nájomcovi schválený Obecným zastupiteľstvom vo Valaskej Belej Uznesením č. 252/20167 zo dňa 15.12.2016.
- 9.4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo neplatné alebo by sa takým stalo neskôr, nie je tým dotknutá platnosť ostatných jej ustanovení. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zák. č. 116/1990 Zb. a iných právnych predpisov platných v SR.
- 9.5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.
- 9.6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej znením túto slobodne podpísali.
- 9.7. Podpisom tejto zmluvy zaniká zmluva o nájme nebytových priestorov č.858 z roku 2007 a všetky dodatky k danej zmluve.

Vo Valaskej Belej, dňa 30.12. 2016


za prenajímateľa
Ing. Miloš Cúčík



za I
MUDr. Duš

51.3