

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení

Zmluva sa uzatvára medzi :

Prenajímateľ **LEKÁREŇ u Spasiteľa OSLANY, s.r.o.**
sídlo: J. Kráľa 37, 972 01 Bojnice
V zastúpení: Mgr. Jozefa Slezáková, konateľka
IČO: 36 707 651
bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, OM Oslany
účet. č. : 037 291 5324/0900
IBAN:SK 1709000000000372915324
podnikateľ je zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu
Trenčín, oddiel : S.r.o, vložka č. : 17296/R
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca : **Obec Oslany**
Sídlo: Námestie slobody 2/3, 972 47 Oslany
V zastúpení: RNDr. František Szalay
starosta obce
IČO : 00318396
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, OM Oslany
č. účtu : 9000107001/5600
IBAN:SK52 5600 0000 0090 0010 7001
(ďalej len nájomca)

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy súp. č. 278/32.. – „Polyfunkčný objekt Oslany“ postavenej na pozemkoch parc. č. 604,605/1, 605/2, 606, 607, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616 na ul. SNP 278/32., Oslany, v kat. území Oslany.
2. Nájomca je platca nájmu pre poskytovateľa zdravotnej starostlivosti v odbore lekár - pediater.

Čl. 2

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť budovy, uvedenej v čl. 1 tejto zmluvy, a to nebytový priestor spolu vo výmere 113 m² (ambulancia v podlahovej ploche 98 m², spoločné priestory – chodba - v podlahovej ploche 15 m²) nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží budovy. Uvedený predmet nájmu pozostáva z ambulancie, dennej miestnosti pre zdravotnícky personál, čakárne pre pacientov.

2. Predmet nájmu je presne vymedzený v projektovej dokumentácii budovy súp. č. 278/32, ktorá tvorí nedielnu súčasť tejto zmluvy.

Čl. 3

Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytový priestor uvedený v čl. 1 zmluvy do nájmu výlučne za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti – prevádzkovanie detskej ambulancie.

2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Nájomný vzťah začína plynúť dňom 08.01.2014.

Čl. 4

Nájomné a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za predmet nájmu uvedený v čl. 2 zmluvy spolu v celkovej výške **337,11 eur** (slovom :tristotridsaťsedem 11/100) **štvrt'ročne**. Ročné nájomné za 1 m² ambulancie je stanovené vo výške 13,30 eur, ročné nájomné za 1 m² spoločných priestorov je stanovené vo výške 3,-eur.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné v lehote najneskôr do 20.dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca nájmu na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

3. Ak počas doby trvania nájomného vzťahu sa zvýši index rastu cien vykázaný Štatistickým úradom SR v porovnaní so stavom k dátumu uzavretia zmluvy, primerane k tomu je prenajímateľ oprávnený upraviť aj nájomné, pričom sa bude výška nájomného každý rok ku dňu uzavretia zmluvy o nájme nebytových priestorov prehodnocovať.

4. V prípade omeškania nájomcu so splatením nájomného v určenej lehote podľa bodu 2. tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Čl.5

Platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru

1. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať prenajímateľovi platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru uvedeného v čl. 2 tejto zmluvy. Pod platbami za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru sa pre účely tejto zmluvy rozumejú : platby za vodné stočné, platby za dodávku elektrickej energie, platby za vykurovanie nebytového priestoru plynovým kotlom umiestneným v budove polyfunkčného objektu, platby za upratovacie služby (vstup budovy, schodisko, spoločná chodba) vrátane nákladov za poplatky za zneškodňovanie a odvoz tuhého komunálneho odpadu a nákladov na zabezpečenie ochrany predmetu nájmu prostredníctvom napojenia sa pult centrálnej ochrany Policajného zboru SR v Prievidzi, prevádzka ČOV. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru ako zálohové preddavky spolu vo výške 723,20(slovom :sedemstodvadsaťtri 20/100) za **kalendárny štvrt'rok**

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi platby za služby podľa bodu 1. tohto článku zmluvy štvrtročne vždy do konca príslušného štvrtroka na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné zúčtovanie zálohových preddavkov za služby sa uskutoční do 30 kalendárnych dní od doručenia vyúčtovania dodávateľmi poskytovaných energií a služieb v súlade so skutočnou spotrebou energií vykázanej podružnými meračmi umiestnenými v predmete nájmu.

3. V prípade omeškania nájomcu so splatením platieb za služby podľa bodu 1. tohto článku zmluvy v určenej lehote podľa bodu 2. tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Čl.6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) nebytový priestor odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru protokol o odovzdaní
- b) umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom
- c) poskytnúť nájomcovi súhlas na umiestnenie označenia nájomcu na budove po predchádzajúcom prerokovaní.

2. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájomného vzťahu vykonávať technickú kontrolu a kontrolu dodržiavania zmluvných podmienok predmetu nájmu. Nájomca je povinný za týmto účelom ako aj za účelom vykonania iných ako bežných opráv predmetu nájmu prístupniť prenajímateľovi predmet nájmu a poskytnúť mu primeranú súčinnosť.

3. Nájomca sa zaväzuje:

- a) znášať bežné náklady (bežné drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce) súvisiace s prevádzkou a obvyklým udržiavaním predmetu nájmu ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
- b) bez zbytočného odkladu vykonávať bežnú údržbu nebytového priestoru, bez zbytočného odkladu upozorniť prenajímateľa na potrebu opráv nebytového priestoru na ktoré je prenajímateľ povinný a taktiež bez zbytočného odkladu upozorniť prenajímateľa na hroziacu škodu na predmete nájmu. V opačnom prípade nesie nájomca zodpovednosť za prípadné škody na predmete nájmu.
- c) bez písomného súhlasu prenajímateľa nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, ani na svoje náklady
- d) využívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel.

4. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok v prenajatom priestore.

5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.

6. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny, týkajúce sa jeho adresy sídla, trvalého pobytu, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

8. Nájomca je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných platných právnych predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti práce, ochrany majetku a požiarnej ochrany.

9. Nájomca je oprávnený v zmysle tejto zmluvy užívať jedno parkovacie miesto nachádzajúce sa na parkovisku v tesnej blízkosti budovy, v ktorej je predmet nájmu umiestnený. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude počas zimného obdobia zabezpečovať prostredníctvom dodávateľa tejto služby zimnú údržbu parkoviska. Náklady na údržbu budú po vyúčtovaní služieb rozpočítané rovným dielom na konci zimného obdobia na jednotlivých nájomcov polyfunkčného objektu.

Čl. 7

Ukončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby na ktorú sa dojednal alebo písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou. V prípade, že sa prenajímateľ a nájomca dohodnú na skončení nájmu, nájomný vzťah sa ukončí dňom, ktorý si zmluvné strany dohodnú v písomnej dohode.

2. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak :

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru
- c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
- d) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor
- e) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak :

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
- b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

4. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sú oprávnené podať výpoveď podľa bodu 2. písm. a) tohto článku zmluvy, resp. podľa bodu 3. písm. c) tohto článku zmluvy až potom, čo druhá zmluvná strana ani po poskytnutí primeranej lehoty v písomnej výzve nepristúpi k plneniu si povinností podľa tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sú tiež oprávnené vypovedať nájomný vzťah aj bez uvedenia dôvodu kedykoľvek za podmienky dodržania jednomesačnej výpovednej lehoty.

6. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo ním splnomocnenej osoby. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

7. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

8. Ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v lehote uvedenej v bode 7 tohto článku zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,19 eur, za každý deň nesplnenia povinnosti.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov.
2. Všetky ďalšie vzťahy zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa budú riadiť podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a primerane podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa budú počas trvania zmluvného vzťahu riadiť v súvislosti s doručovaním vzájomných písomností nasledovným : písomnosti sa považujú za doručené dňom , keď boli adresátom prevzaté, alebo dňom, keď boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné, hoci boli tieto písomnosti odoslané na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu sídla adresáta uvedenú v príslušnom obchodnom alebo inom registri, a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomností. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to dňom odmietnutia tejto písomnosti adresátom
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa so zmluvou dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú ma na znak súhlasu ju podpisujú.

V Oslanoch dňa 28.03.2014

LEKÁREŇ U SPASITEĽA

OSLANY s.r.o.

972 47 Oslany, tel: 046 - 549 1152

IČO: 36 707 651; DIČ: 2022295011

kód P67913160301

Mgr. Jozefa Slezáková

za prenajímateľa
Mgr. Jozefa Slezáková
konateľ



RNDr. František Szalay

za nájomcu
RNDr. František Szalay
starosta obce