

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: Obec Selce

Selčianska cesta 132, 976 11 Selce

IČO: 00313807

zastúpená Jánom Kupcom, starostom obce

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. Banská Bystrica

č. účtu:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: MUDr. Eva Valašťanová

Potočná ulica 42, 976 11 Selce

IČO: 31925014

DIČ: 1028783162

bankové spojenie: ČSOB a. s., Banská Bystrica

č. účtu:

(ďalej len „nájomca“)

uzatvorili dňa 30. 09. 2015 podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto nájomnú zmluvu:

I.

Predmet nájmu

1) Prenajímateľ ako vlastník budovy na Partizánskej ulici súp. č. 159 a orient. č. 38, nachádzajúcej sa v katastrálnom území obce Selce vedenej na liste vlastníctva č. 701, prenecháva nájomcovi na užívanie nebytové priestory, nachádzajúce sa na prvom poschodí v celkovej výmere 61,35 m².

2) Nebytové priestory, nachádzajúce sa na prvom poschodí pozostávajú z priestorov

1. ambulancia,	24,25 m ²
2. izolačka,	4,20 m ²
3. čakáreň,	14,48 m ²
4. chodba,	5,30 m ²
5. sociálne miestnosti,	7,67 m ²
6. schodisko	5,45 m ²
spolu :	61,35 m²

II.

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený nebytové priestory uvedené v bode I. tejto zmluvy užívať na prevádzkovanie ambulancie „Všeobecného lekárstva a odbornej zdravotníckej starostlivosti detí a dorastu“.

III. Výška nájomného

1) Za užívanie nebytových priestorov uvedených v bode I. tejto zmluvy bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške ročne

- a) 6,3068 € za m² za ambulanciu,
- b) 5,4770 € za m² za izolačku,
- c) 5,4770 € za m² za chodbu,
- d) 5,4770 € za m² za čakáreň,
- e) 5,4770 € za m² za sociálne miestnosti,
- f) 5,4770 € za m² za schodisko.

2) Celková výška nájomného za prenajaté nebytové priestory uvedená v odseku 1 je:

- a) za ambulanciu 24,25m² x 6,3068 € je **152,94 €** ročne,
- b) za izolačku 4,2 m² x 5,4770 € je **23,01 €** ročne,
- c) za chodbu 5,30 m² x 5,4770 € je **29,03 €** ročne
- d) za čakáreň 14,48 m² x 5,4770 € je **79,31 €** ročne
- e) za sociálne miestnosti 7,67 m² x 5,4770 € je **42,01 €** ročne
- f) za schodisko 5,45m² x 5,4770 € je **29,85 €** ročne

IV. Úhrada za služby spojené za užívanie nebytových priestorov

1) Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v bode I. tejto zmluvy, a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu, nasledovne:

- a) za dodávku elektrickej energie bude nájomca platiť prenajímateľovi paušálnu čiastku vo výške **219,24 €** ročne,
- b) za dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude nájomca platiť prenajímateľovi paušálnu čiastku vo výške **31,80 €** ročne,
- c) za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody bude nájomca platiť prenajímateľovi zálohovú platbu vo výške **667,27 €** ročne,
- d) za režijné náklady (obsluha kotolne, drobné opravy, čistenie chodníka, schodov, odpratávanie snehu) bude nájomca platiť prenajímateľovi paušálnu čiastku vo výške **15,96 €** ročne.
- e) Za odvoz komunálneho odpadu **1,54 €** za jednu smetnú nádobu polročne. Nájomca bude platiť prenajímateľovi **3,08 €** ročne.

2) **Celková ročná výška úhrady za poskytovanie služieb** spojených s užívaním nebytových priestorov predstavuje **937,35 €**.

V. Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1) Ročné nájomné podľa bodu III. tejto zmluvy v sume **356,15 €** a úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu IV. tejto zmluvy v sume **937,35 €**, spolu **1293,50 €** bude nájomca platiť prenajímateľovi preddavok mesačne vo výške **107,79 €** za mesiac január až november a za mesiac december zaplatí preddavok vo výške **107,81 €**, najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

2) Od 01.10. 2015 do 31. 12. 2015 poskytuje prenajímateľ nájomcovi úľavu na úhrade za

služby a nájomnom vo výške 50 % z celkového nájmu t.j. 53,90 € mesačne.

3) Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa.

4) Za meškanie s úhradou faktúr zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v dohodnutej výške 1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5) Ak počas doby trvania nájomného vzťahu dosiahne index rastu cien 10 (v dôsledku inflácie alebo devalvácie Slovenskej koruny) porovnaním so stavom k 31.12. daného roka, zvýši sa vždy nájomné $\pm 10\%$, a to od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po dosiahnutí uvedeného rastu cien.

6) Zmluvné strany sa dohodli na tom, že rozdiel medzi zaplateným preddavkom (za dodávku elektrickej energie, vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou, teplo) a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia od 1.1. do 31.12. daného roka, vzájomne vysporiadajú na základe vyúčtovania týchto nákladov. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi do 10 dní od vzájomného vysporiadania. Vyúčtovaný rozdiel v prípade nedoplatku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 7 dní od doručenia vyúčtovania. V prípade vzniknutého preplatku je prenajímateľ povinný vzniknutý rozdiel uhradiť nájomcovi do 7 dní od doručenia vyúčtovania, len v prípade, ak nebude voči nájomcovi evidovať pohľadávku. Ak bude prenajímateľ evidovať voči nájomcovi pohľadávky, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky ich započítaním s pohľadávkou nájomcu, čo nájomcovi súčasne oznámi.

7) Ak sa počas platnosti nájomnej zmluvy zmenia východiskové podklady pre určenie nájomného (zmeny vstupov u prenajímateľa, zmeny na strane nájomcu), má prenajímateľ právo požadovať a nájomca povinnosť prísť na zodpovedajúcu úpravu tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa, kedy takého zmeny nastali.

VI. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.10.2015.

VII. Technický stav nebytových priestorov

1) Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá prenajaté priestory do užívania v dobrom technickom stave.

2) Všetky úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

3) Bežnú údržbu a opravy prenajatých priestorov po dobu trvania nájmu znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

VIII.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory na riadne užívanie.
- 2) Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom.
- 3) Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by sťažoval alebo rušil nájomcu pri užívaní prenajatých priestorov.
- 4) Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
- 5) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6) Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
- 7) Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by sťažoval alebo rušil iného nájomcu.
- 8) Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárie.
- 9) Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť alebo ďalšie činnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 1 500 €. Právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.
- 10) Odvoz komunálneho odpadu, vzniknutého v súvislosti s vykonaním úprav prenajatých priestorov si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
- 11) Ak pri výkone úprav prenajatých priestorov a výkone činnosti nájomcu podľa tejto zmluvy dôjde k poškodeniu alebo znečisteniu priestorov, je nájomca povinný znečistenie a vzniknuté poškodenia bezodkladne odstrániť na vlastné náklady.
- 12) Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu inej osobe.
- 13) Nájomca nesmie do budovy a prenajatých priestorov vnášať ani skladovať horľaviny, výbušniny, ani látky, ktoré môžu ohroziť bezpečnosť prevádzky.
- 14) Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 15) Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.

16) Za škody na majetku nájomcu prenajímateľ nenesie zodpovednosť.

17) Prenajímateľ má právo kedykoľvek, za účasti nájomcu alebo jeho zamestnanca, vykonať kontrolu prenajatých priestorov z hľadiska dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

18) Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny na jeho strane, ktoré môžu mať za následok úpravu podmienok dohodnutých v tejto zmluve tak, aby zmena zmluvy mohla byť vykonaná odo dňa zmenených podmienok.

19) Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.

20) Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní vopred upozorniť nájomcu na vykonávanie plánovaných rekonštrukcií, opráv alebo úprav prenajatých priestorov a dohodnúť s ním spôsob vykonania takýchto prác tak, aby oprávnenie nájomcu užívať priestory bolo čo najmenej dotknuté.

IX. Skončenie nájmu

1) Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy zaniká:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán kedykoľvek,
- b) výpoveďou v prípade akéhokoľvek porušenia povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy, resp. zo zákona č. 116/1990 Zb. zo strany nájomcu alebo prenajímateľa je zmluvná strana oprávnená ukončiť nájomný pomer výpoveďou s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- c) zánikom predmetu nájmu,
- d) zánikom licencie nájomcu.

2) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi protokolárne. Ak pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

3) Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním prenajatých priestorov, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 100 € za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na úhrady za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

X. Oznamovanie a doručovanie

1. V prípade, že podľa tejto Zmluvy má byť jednou zmluvnou stranou oznámená určitá skutočnosť, alebo doručená určitá písomnosť druhej zmluvnej strane, zmluvné strany sa dohodli, že uvedené doručenie alebo oznámenie sa bude považovať za vykonané vtedy, ak sa uvedené oznámenie alebo písomnosť zašle doporučené poštou na kontaktnú adresu dotknutej zmluvnej strany, uvedenú nižšie, alebo, ak bude uvedené oznámenie alebo písomnosť doručené osobne alebo kuriérom, kontaktným osobám druhej zmluvnej strany tak, ako sú označené nižšie.

Prenajímateľ:

adresa na doručovanie písomností: Obec Selce, Selčianska cesta č. 132, 976 11 Selce

kontaktná osoba prenajímateľa:

Meno a priezvisko:	Ján Kupec – starosta obce
Adresa:	Obec Selce, Selčianska cesta č. 132 976 11 Selce
email:	starosta@selce.sk
tel. č.:	048/4181223, 0905750530

Nájomca:

adresa na doručovanie písomností: MUDr. Eva Valašťanová, Potočná 42, 976 11 Selce

kontaktná osoba nájomcu:

Meno a priezvisko:	MUDr. Eva Valašťanová,
Adresa trvalého pobytu:	Potočná 42, 976 11 Selce
email:	eva.valastanova@zoznam.sk
tel. č.:	0908938527

2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy na doručovanie zmluvných strán v zmysle ods. 1 tohto článku Zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti preukázateľne oznámil novú adresu sídla alebo trvalého bydliska, prípadne inú novú adresu, určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy, určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou, sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne informovať druhú zmluvnú stranu. Dotknutá strana musí, v prípade zmeny, písomným oznámením, uskutočneným bez zbytočného odkladu, najneskôr však do siedmich (7) dní od uskutočnenia zmeny, druhej zmluvnej strane oznámiť zmenu adresy na doručovanie písomností a kontaktnej osoby. V takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
3. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý:
 - a) zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať,
 - b) márne uplynie poštovým poriadkom stanovená úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte,
 - c) je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.

XI.

Záverečné ustanovenia

1) Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platom znení a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2) Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán písomnými dodatkami k zmluve.

3) Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a nájomca 2 vyhotovenia.

4) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

5) Táto Zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

6) Obecné zastupiteľstvo obce Selce uznesením č. 85/2015 zo dňa 28. 09. 2015 schválilo túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je utváranie podmienok na zabezpečenie zdravotnej starostlivosti pre deti a dorast podľa § 4 ods. 3 písm. h) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

V Selciach 30. 09. 2015

Ján Kupec- starosta obce Selce

.....
prenajímateľ

MUDr. Eva Valašťanová

.....
nájomca