

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

OBEC Závod,
Obecný úrad Závod, Sokolská 243, 908 72 Závod
IČO: 00310158

zastúpená: Ing. Peter Vrablec, starosta obce

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

MUDr. Oľga Koncová
Gorazdova 15, 811 04 Bratislava
IČO: 34015582

(ďalej len ako „nájomca“).

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – v budove zdravotného strediska - nájomný priestor o výmere 41,46 m², nachádzajúci sa v budove Zdravotného strediska, ul. Družstevná, č. súp. 303, obec Závod, na pozemku parc. č. 579, vedený Okresným úradom, katastrálnym odborom Malacky, na liste vlastníctva č. 1465 pre obec Závod, katastrálne územie Závod.
2. List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľná súčasť.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom registri, na účely **Stomatologickej ambulancie**.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2018 s možnosťou predĺženia prednostne s nájomcom.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajíateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV.

Nájomné

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa stanovuje podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Závod o výške nájmu za prenájom pozemkov, bytových a nebytových priestorov vo výške: 207,30 Eur (slovom dvestosedem Eur 30/100) prenajatej plochy / rok. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude platiť preddavok za spotrebu elektriny a plynu.

Ročná úhrada:

Nájomné	207,30 EUR
Preddavok za elektrinu	200,00 EUR
Preddavok za plyn	664,00 EUR
Spolu	1071,30 EUR

Štvrťročné úhrady:

Nájomné 1. štvrťrok –	51,82 EUR
Nájomné 2. štvrťrok –	51,82 EUR
Nájomné 3. štvrťrok –	51,83 EUR
Nájomné 4. štvrťrok –	51,83 EUR
Preddavok na elektrinu - štvrťrok	50,00 EUR
Preddavok na plyn – štvrťrok	166,00 EUR

2. Nájomné je splatné štvrťročne, a to najneskôr do 15-teho dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa č. ú. 3203250003/5600 alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo upraviť jednostranne nájomné v prípade, ak obec Závod schváli v rámci svojich kompetencií nové sadzby nájomného. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, a to odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti až do dňa zaplatenia.

Čl. V.

Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávku plynu, dodávku elektrickej energie a dodávku pitnej vody vrátane stočného.

2. Úhrada za služby spojené s nájmom bude uhrádzaná vo výške skutočných nákladov, a to bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenajímateľa, obvykle raz ročne – elektrina vo výške podľa vyúčtovacej faktúry v zúčtovanom období s prepočítaním podľa počtu ordinačných dní v týždni, plyn vo výške podľa vyúčtovacej faktúry v zúčtovanom období s prepočítaním podľa prenajatej podlahovej plochy, 2x ročne – voda a stočné na základe predložených vyúčtovacích faktúr podľa spotreby, ktoré je nájomca povinný zaplatiť počas doby splatnosti faktúr.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
- d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy najviac 150,- EUR mesačne,
- d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ / oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 150,- EUR / a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla,
- c) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. /
- d) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade, ak nájomca najneskôr 3 mesiace pred skončením doby nájmu písomne neoznámí prenajímateľovi, že na ďalšom trvaní nájmu má záujem, má sa za to, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok predlžuje o ďalšie 3 roky.
2. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

Čl. VIII.

-Záverčné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Pôvodná nájomná zmluva uzavretá dňa 15. 3. 1995 medzi prenajímateľom a nájomcom vrátane dodatkov sa ruší dňom podpísania tejto nájomnej zmluvy zmluvnými stranami.

V Závode, dňa 31. 12. 2015


Prenajímateľ



Prílohy:

1. List vlastníctva
2. Situačný náčrt

