

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 4/2011

Prenajíateľ: **Obec Hrochoť**
976 37 Hrochoť, Námestie Andreja Sládkoviča č. 343/1
zastúpená Annou Čerhýňovou, starostkou obce
IČO: 313475
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **MDDr. Miloš Šomodík**
Na Záhumnie 37/30, 976 37 Hrochoť
IČO: 42193834
Číslo licencie : 4245/2011, 4246/2011
(ďalej „nájomca“)

uzatvárajú v zmysle § 3 zákona č. 116/ 1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov

zmluvu o nájme nebytových priestorov

v nasledovnom rozsahu:

čl. I.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu sú priestory, nachádzajúce sa v budove súp. č. 588 - zdravotné stredisko, ktorá je vo vlastníctve prenajíateľa, čoho dôkazom je list vlastníctva č. 425, ktorý je súčasťou tejto nájmovej zmluvy.

Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nasledovné priestory :

ambulancia o výmere	35 m ²
WC	12 m ²
spoločná miestnosť	15 m ²
<u>chodba o výmere</u>	<u>20 m²</u>
Prenajaté priestory spolu	82 m²

čl. II.

Účel a doba nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výhradne pre účely zubnej ambulancie v zmysle licencie č. 4245/2011, 4246/2011 zo dňa 01.03. 2011, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Nájom priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od **01. 05. 2011**.

čl. III.
Výška nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom **1,70 €/m², t. j. 139,40 € mesačne**.

	mesačne
nájomné (82 m ²)	40,82 €
elektrická energia	18,26 €
voda	11,61 €
teplo	68,71 €
S p o l u:	139,40 €
nájom celkom za rok	1.672,80 €

2. Na každý nasledujúci rok trvania nájomného pomeru bude výška nájomného prehodnotená v nadväznosti na index rastu materiálových a iných nákladov, cenového, daňového a legislatívneho vývoja.

Na zmeny cien a materiálových nákladov do plus-mínus 5 % sa nebude prihliadať: Prehodnotenie bude vykonávané vždy k 31.12. kalendárneho roka.

3. V prípade, že nedôjde k dohode o určení nájomného na budúci kalendárny rok, má sa za to, že došlo k dohode o rozviazaní nájomného pomeru založeného touto zmluvou, a to ku dňu 31.1. kalendárneho roka, na ktorý nebolo nájomné dohodnuté (prehodnotené).

čl. IV.
Úhrada za služby spojené za užívanie priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za služby (elektrická energia, vykurovanie a vodné a stočné), ktorých poskytovanie je spojené s užívaním priestoru uvedeného v bode I. tejto zmluvy, a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu.

2. Prenajímateľ nájomcovi vyfakturuje vodné a stočné a elektrickú energiu podľa skutočnej spotreby.

3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úhradu za vykurovanie, vodné, stočné a elektrickú energiu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

4. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa.

5. V prípade, že sa nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa uhrádzať prenajímateľovi úrok z omeškania, stanovený podľa vykonávacieho predpisu Občianskeho zákonníka (§ 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka), a to z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

čl. V.

Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať ročne nájomné vždy do 10. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, na ktorý nájomné prislúcha priamo do pokladne prenajímateľa.
2. V prípade, že sa nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa uhrádzať prenajímateľovi úrok z omeškania, stanovený podľa vykonávacieho predpisu Občianskeho zákonníka (§ 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka), a to z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

čl. VI.

Technický stav priestorov

1. Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá prenajaté priestory do užívania v stave, v akom sa nachádzajú.
2. Všetky úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Stavebné úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

čl. VII.

Ostatné podmienky

1. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
4. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vzniknú na predmete nájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu, údržbu, prevádzkyschopnosť a starostlivosť o predmet nájmu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný po vyzozumení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, plynu, elektrickej energie a pod.).
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa prístup do predmetu nájmu užívaného nájomcom za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu.

10. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi, 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 havárii.

11. 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 1660 €. Právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.

12. Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do vodovodnej a elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

13. 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.

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

15. Pri skončení nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak pri odovzdaní a prevzatí 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.

16. Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 35 € za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na nájomné za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca zabezpečí ochranu majetku prenechaného na dočasné užívanie. Ďalej zabezpečí, aby jeho zamestnanci dodržiavali bezpečnostné predpisy, preventívne požiarno-ochranné predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Zb. a vyhlášky č. 121/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o požiarnej ochrane v oblasti prevencie v znení neskorších predpisov.

2. Nájomný pomer založený touto zmluvou je možné ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou zo zmluvy, a to bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota sa určuje v trvaní 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

3. V prípade akéhokoľvek porušenia povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy, resp. zo zákona č. 116/1990 Zb. zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený ukončiť nájomný pomer výpoveďou s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v posledný deň trvania nájmu.

5. Zmeny tejto zmluvy sú platné a účinné, ak sa na nich zmluvné strany písomne dohodnú.

6. Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.

8. List vlastníctva č. 425, licencia č. 4245/2011, 4246/2011 zo dňa 01.03.2011 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

9. Obecné zastupiteľstvo obce Hrochoť uznesením č. 9/2011 z 17. marca 2011 II. schvaľuje – nájmnú zmluva s MDDr. Milošom Šomodíkom, tak ako za podmienok s MUDr. Silviou Kravetzovou – prehodnotiť podmienky – 02.01.2012.

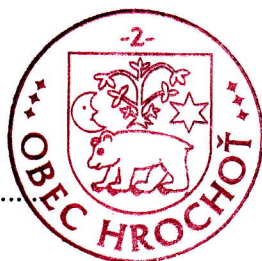
10. Zrušuje sa zmluva o nájme nebytových priestorov z 16.04.2009 s MUDr. Silviou Kravetzovou.

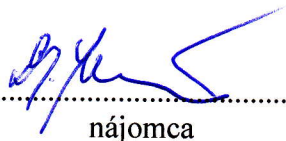
11. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť dňom 01. 05. 2011.

12. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom zmluvy súhlasia, túto uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Hrochoti dňa 22. marca 2011.


prenajímateľ




nájomca