

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb.

Čl.1.

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Prenajíateľ: OBEC Terchová
IČO: 00321 699
Zastúpená: Jozef Dávidík, starosta Obce Terchová
DIČ: 2020677626
Bankové spojenie: SLSP a.s., Žilina
Číslo účtu: SK35 0900 0000 0004 2218 6247
(ďalej ako „prenajíateľ“) na strane jednej

a

Nájomca- zdaniteľná osoba:

Odchodné meno/Názov: ADOS – Mgr. Eva Mikolajová
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Adresa/Sídlo: Na Lány 46, 010 03 Budatín - Žilina
IČO: 36138711
DIČ: 1033197132
Zapísaná v: Obchodnon registri Okresného súdu Žilina, oddiel : Sro, vložka č. 232/2006
Telefón/fax: 0903272838
E-mail: mikolajovaeva@gmail.com
Bankové spojenie: Poštová banka 365 IBAN:SK116500000000020180715
Štatutárny zástupca: Mgr. Eva Mikolajová
(ďalej len „nájomca“) na strane druhej

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

Čl. 2.

Predmet a účel zmluvy

- 2.1** Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania predmet nájmu a to nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v objekte zdravotného strediska, súp. č. 273 na ul. Sv. Martina, ktorého je výlučným vlastníkom. Zdravotné stredisko je postavené na pozemku C KN prac. č.: 794, druh pozemku – **zastavané plochy a nádvoria**. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 3648, pre obec k. ú. Terchová, obec Terchová, vedenom Správou katastra Žilina na Katastrálnom úrade v Žiline
/ ďalej len „predmet nájmu“ /
- 2.2** Prenajíateľ prenajíma nájomcovi len časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. 2.1 tejto zmluvy, a to nasledovne:
- 2.2.1** Priestor na **2. nadzemnom podlaží** o celkovej výmere prenajímaného priestoru :
- ambulancia 4,23 m²
 - časť spoločných priestorov 5,0 m²

Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory prislúchajúce predmetu nájmu. (Situačný plán prenajímaných priestorov tvorí **Prílohu č. 1 Zmluvy**) / **d'alej aj ako „predmet prenájmu“** /

- 2.3 Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi za účelom prevádzkovania podľa jeho obchodnej činnosti a činnosti súvisiacich s podnikaním, ktoré sú definované vo výpise z Obchodného alebo Živnostenského registra ku dňu podpisu zmluvy o prenájme a jeho zmien počas doby trvania prenájmu.
- 2.4 Prenajímateľ d'alej poskytuje nájomcovi jedno parkovacie miesto, ktoré sa nachádza na pozemku C KN prac. č.: 794, druh pozemku – zastavané plochy a nádvorcia. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 3648, pre obec k. ú. Terchová, obec Terchová.
- 2.5 Prenajímateľ d'alej poskytuje nájomcovi Hnuteľný majetok, zariadenie priestorov podľa vid'. **Príloha č.3.**
- 2.6 Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi všetky zmeny vo výpise Obchodného registra, resp. živnostenského listu, alebo inej listiny oprávňujúcej na vykonávanie súkromnej činnosti v termíne do 10. dní po aktualizácii.

Čl. 3.

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Nájom začína dňom písomného prevzatia predmetu nájmu nájomcovi, **Protokolu o prevzatí predmetu nájmu, (Príloha č.3)** v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel nájmu podľa tejto zmluvy, ktorý sa vyhotoví v 2 exemplároch, po jednom pre každú stranu .
- 3.2 Táto nájomná zmluva končí :
 - dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou z dôvodov uvedených v ustanoveniach zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota sú **3 mesiace** a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - okamžitou výpoveďou zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený okamžite vypovedať zmluvu v prípade, ak nájomca bude v omeškaní so zaplatením dojednanej výšky nájmu a služieb s ním spojených viac **ako 30 dní**. Okamžitá výpoveď nadobúda účinnosť dorúčením písomného prejavu vôle prenajímateľa, vypovedať zmluvu nájomcovi. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.
- 3.3 Táto nájomná zmluva zaniká :
 - zánikom predmetu nájmu
 - smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme
 - zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom
- 3.4 Prenajímateľ sa zaväzuje, že po uplynutí doby nájmu ponúkne nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, prednostne nájomcovi a uzavrie s ním nájomnú zmluvu vždy na obdobie ďalších **12 mesiacov** tak, aby nový nájom začal vždy prvým dňom nasledujúcim po uplynutí doby nájmu.
- 3.5 Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, kde bude spísaný **Protokolu o odovzdaní predmetu nájmu** a podpísaný bude oboma zmluvnými stranami. **Protokol o odovzdaní predmetu nájmu** sa vyhotoví v 2 exemplároch, po jednom pre každú stranu .
- 3.6 V prípade, že po skončení nájmu nájomca neuvolní predmet nájmu, je prenajímateľ oprávnený vykonať na náklady nájomcu komisionálne vypratanie priestorov za účasti úradnej osoby, o čom bude spísaný zápis obsahujúci súpis vypratanych vecí.

Čl. 4.

Cena za prenájom a platobné podmienky

- 4.1** Cena nájomného ako aj zálohy za prevádzkové náklady a služby je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške a to nasledovne:
- 4.1.1** Cena za nájom predmetu nájmu podľa Čl. 2 bod 2.2.1 činí:
- ambulancia 8,30 € za 1m² ročne (4,23m² x 8,30€= 35,11 EUR)
 - časť spoločných priestorov 5,30 € za 1m² (5,82 m² x 5,3€= 30,85 EUR)
- Výška ročného nájmu predstavuje: 65,96 EUR. (5,50 EUR/mesiac)**
- Vo výške nájomného sú zahrnuté služby poskytované Prenajímateľom, (prevádzka, údržba, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva ďalej vid'. podľa § 2 odst. 4, 5, 6, **Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov** a jej prislúchajúcich noviel.
- 4.2** Spolu s nájomným bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi tiež zálohovú platbu uvedenú v **Čl. 4. bod 4.2.1** za prevádzkové náklady a služby spojené s užívaním predmetu nájmu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, ďalej len Priestorov:
- Služby a energie nezahrnuté v cene nájmu:**
- Elektrická energia
 - Plyn
 - Voda
 - Odvoz odpadu
- 4.2.1** Zálohová platba za prevádzkové náklady a služby činí: **20,00 € / mesiac**
- 4.3** Celková cena podľa Čl. 4 bod 4.1.1 + bod 4.2.1 činí: **25,50 € / mesiac**
- 4.4** Nájomné a záloha platba za prevádzkové náklady a služby sú splatné mesačne. Vždy do 15-teho dňa príslušného mesiaca v celkovej výške podľa **Čl. 4 bod 4.3**, na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 4.5** Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť dohodnuté nájomné v závislosti od oficiálnej výšky inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR, a to najmenej o výšku tejto inflácie ku dňu **31.01. bežného roka** počínajúc nasledovným kalendárnym rokom. Inflácia musí dosiahnuť mieru 10 % národného dôchodku.
- 4.6** Vyúčtovanie služieb zahrnutých v **Čl. 4 bode 4.2** sa vykoná raz ročne. Vyúčtovanie vykoná **Prenajímateľ** v mesiaci **Marec** za predchádzajúci kalendárny rok. Podmienky a forma vyúčtovania je spresnená v **Prílohe č. 2** tejto Zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- Zálohové platby za prevádzkové náklady a služby sa môžu po uplynutí 1 roku upraviť dodatkom k zmluve podľa skutočne preukázaných nákladov.
- 4.7** V prípade, že nájomca bude v omeškaní s úhradou faktúr za prenájom nebytových priestorov a záloh na energie je prenajímateľ oprávnený nájomcovi vyúčtovať zmluvnú pokutu a to vo výške 0,03 % z dlžnej sumy a to za každý kalendárny deň, po ktorý bude nájomca v omeškaní s úhradou riadne vystavených faktúr. Za uhradenú je suma považovaná dňom jej pripísania na účet prenajímateľa uvedený na faktúre.

Čl. 5.

Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z prenájmu nehnuteľnosti

- 5.1** Prenajímané nebytové priestory sa prenajímateľ zaväzuje odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom na bežné užívanie na dohodnutý účel podľa tejto zmluvy spolu s príslušným sociálnym zázemím. Obidve zmluvné strany potvrdzujú, že úpravu prenajatých nebytových priestorov môže nájomca vykonávať iba s písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady. Nájomca sa so stavom predmetu prenájmu oboznámil na základe obhliadky. O odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov vyhotovia zmluvné strany písomný protokol, dňom jeho podpísania sa začína nájom podľa tejto zmluvy.
- 5.2** Nájomca je povinný hradiť sám na vlastný účet náklady spojené s obvyklým udržovaním nebytových priestorov a zabezpečením drobných opráv.

- 5.3 Nájomca sa zaväzuje udržiavať užívané priestory v riadnom stave a súčasne sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi všetky škody spôsobené užívaním nehnuteľnosti. Škodu nahradí minimálne uvedením do pôvodného stavu pred vznikom škody.
- 5.4 Nájomca je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo Zákona SNR č. 314/2011 z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v súlade s vyhláškou MV SR č. 121/2002 z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a zodpovedá za dodržiavanie platných predpisov v oblasti ochrany pred požiarmi a BOZP v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 z.z. v znení neskorších predpisov na vlastné náklady v plnom rozsahu. O uvedených normách je povinný poučiť aj svojich zamestnancov, prípadne ďalšie dotknuté subjekty. Zároveň je nájomca povinný zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia v celom prenajatom objekte v zmysle § 7 Zákona o ochrane nefajčiarov.
- 5.5 Nájomca je oprávnený v prípade havarijného stavu z hľadiska stavebno-technického v prenajatých priestoroch vykonať na náklady prenajímateľa potrebné opravy, resp. údržbu v tom prípade, ak prenajímateľ tento havarijný stav bezodkladne neodstráni.
- 5.6 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, rekonštrukciu, modernizáciu a generálne opravy prenajatých nebytových priestorov jedine so súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Úhrada takto vykonaných stavebných úprav, ktoré technicky zhodnotia prenajaté nebytové priestory, sa bude riešiť dohodou zmluvných strán.
- 5.7 Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi do prenajatých priestorov s cieľom prekontrolovať technický stav a dodržiavanie podmienok prenájmu.
- 5.8 Nájomca je povinný ku dňu zániku zmluvy o prenájme časti nehnuteľnosti odovzdať ju v riadnom stave prenajímateľovi.
- 5.9 Náklady spojené s poistením prenajímanej budovy a daň z nehnuteľnosti zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca si zabezpečuje ochranu a poistenie vlastného majetku, ktorý je umiestnený v prenajatých priestoroch.

Čl. 6

Záverečné ustanovenia

- 6.1 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami.
- 6.2 Podpisom tejto zmluvy sa ruší platnosť predchádzajúcich nájomných zmlúv a to vrátane všetkých ich dodatkov. Povinnosť úhrady faktúr plynúcich z predchádzajúcich nájomných vzťahov týmto však nezanikajú.
- 6.3 Ostatné podmienky užívania v tejto zmluve neuvedené vyplývajú z Občianskeho zákonníka ako aj Zákona č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a súvisiacich právnych predpisov.
- 6.4 Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov zmluvných strán.
- 6.5 Táto zmluva je napísaná v štyroch vyhotoveniach, pre nájomcu i prenajímateľa po dve vyhotovenia.
- 6.6 Túto zmluvu je možné meniť a/alebo dopĺňať výlučne písomnými dodatkami, postupne očíslovanými a podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
- 6.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom dojednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručným podpisom.
- 6.8 **Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej nasledovné prílohy:**

Príloha č. 1 : Situačný plán 2. NP

Príloha č. 2 : Zásady fakturácie a vyúčtovania nákladov za EE, spotreba plynu na vykurovanie a ohrev teplej vody, vodné, stočné a odvoz komunálneho odpadu a ďalšie dojednania

Príloha č. 3 : Protokol o prevzatí predmetu nájmu priestory, hnutel'ny majetok

6.9 Prehlásenie podľa zákona č. 122/2013 o ochrane osobných údajov v znení zákona č. 84/2014 Z. z.:

Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že súhlasia s použitím osobných údajov na realizáciu ustanovení obsiahnutých v zmluve a zaväzujú sa, že osobné údaje využijú len na účely uvedené v zmluve a neposkytnú ich okrem sprostredkovateľa tretej osobe.

V Terchovej dňa 1.6.2022

V Terchovej dňa 1.6.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Jozef Dávidík,
starosta

.....
BUDATI
Mgr. Eva Mikoľajová
Na území
komiteť spoločnosti
041 54 994

