

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: MUDr. Jiří Jura PhD.
Právna forma: SZČO
Adresa/Sídlo: Sv. Martina 27, 013 06 Terchová
IČO: 31905374
DIČ: 1022827685
Zapísaná v: na základe povolenia ŽSK č. 05040/2006 zo dňa 2.8.2006
Telefón/fax: 5695344, mobil: 0905 586 096
E-mail: sids@mail.viapvt.sk
Bankové spojenie: SK06 0200 0000 001411365359
Štatutárny zástupca: MUDr. Jiří Jura PhD.

(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 **1. nadzemnom podlaží** o celkovej výmere prenajímaného priestoru :
- ambulancia **57,15m²**
 - časť spoločných priestorov **11,71m²**

Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory prislúchajúce predmetu nájmu. (Situčný 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 nádvoría. 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 a lekárske vybavenie, 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 doručením 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 d'alších **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 prenajíateľ 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 (57,15m² x 8,30€= 474,35 EUR)

- časť spoločných priestorov 5,30 € za 1m² (11,71m² x 5,3€= 62,07 EUR)

Výška ročného nájmu predstavuje: 536,42 EUR. (44,70 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: **200,00 € / mesiac**

4.3 Celková cena podľa Čl. 4 bod 4.1.1 + bod 4.2.1 činí: **244,70 € / 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** počnajúc 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 udržiavaním nebytových priestorov a zabezpečovaním 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 I. 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

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

Prenajíateľ 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 25.4.2022

V Terchovej dňa 31.5.2022

Za prenajíateľa:

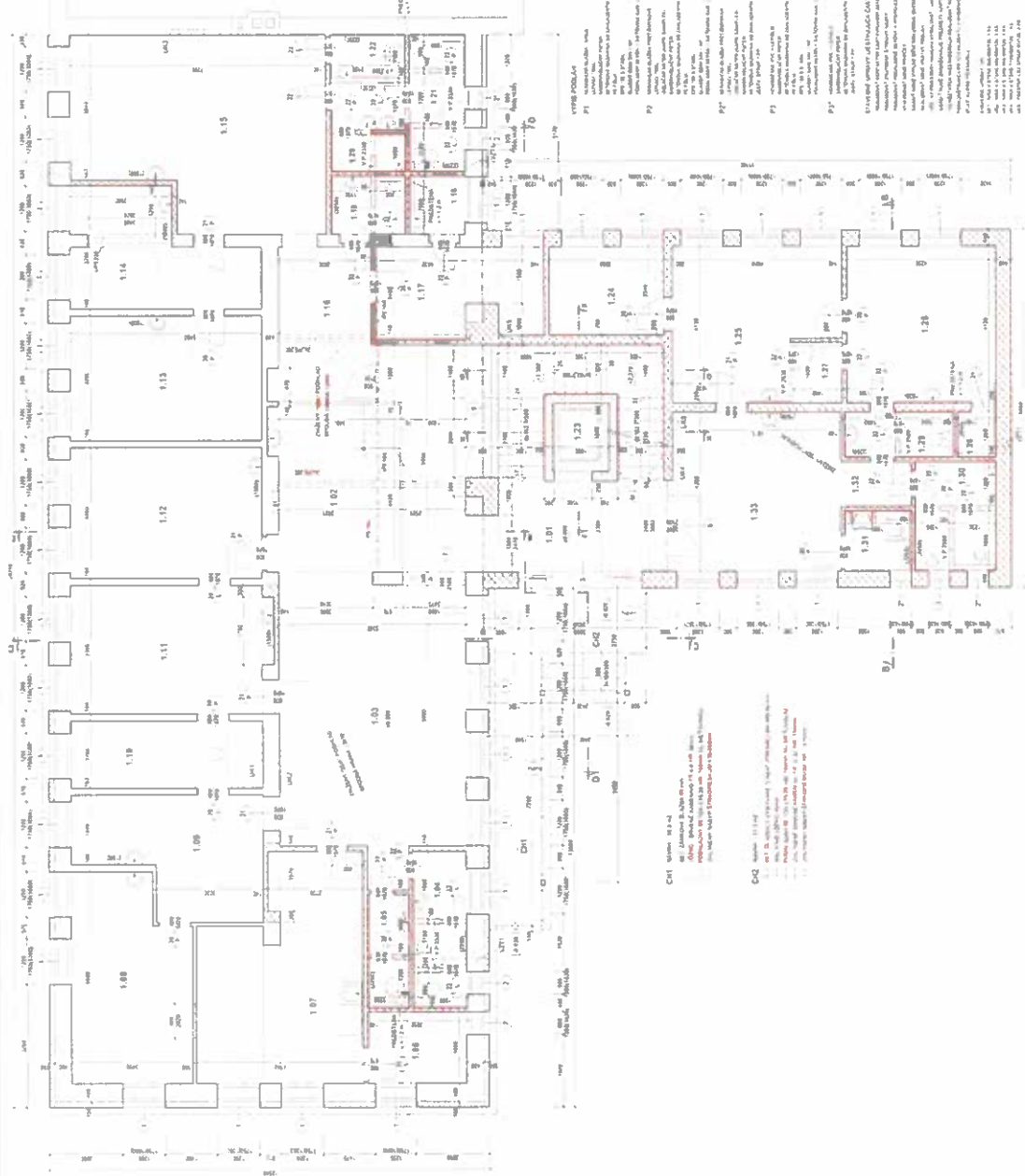
Za nájomcu:

.....
Józef Dávidík, starosta
starosta

Priloha č. 1

LEGENDA (MESTNOSTI)

Číslo	Názov miestnosti	Prírodné číslo	Prírodné číslo
1.01	STUŽKA	1.01	STUŽKA
1.02	STUŽKA	1.02	STUŽKA
1.03	STUŽKA	1.03	STUŽKA
1.04	STUŽKA	1.04	STUŽKA
1.05	STUŽKA	1.05	STUŽKA
1.06	STUŽKA	1.06	STUŽKA
1.07	STUŽKA	1.07	STUŽKA
1.08	STUŽKA	1.08	STUŽKA
1.09	STUŽKA	1.09	STUŽKA
1.10	STUŽKA	1.10	STUŽKA
1.11	STUŽKA	1.11	STUŽKA
1.12	STUŽKA	1.12	STUŽKA
1.13	STUŽKA	1.13	STUŽKA
1.14	STUŽKA	1.14	STUŽKA
1.15	STUŽKA	1.15	STUŽKA
1.16	STUŽKA	1.16	STUŽKA
1.17	STUŽKA	1.17	STUŽKA
1.18	STUŽKA	1.18	STUŽKA
1.19	STUŽKA	1.19	STUŽKA
1.20	STUŽKA	1.20	STUŽKA
1.21	STUŽKA	1.21	STUŽKA
1.22	STUŽKA	1.22	STUŽKA
1.23	STUŽKA	1.23	STUŽKA
1.24	STUŽKA	1.24	STUŽKA
1.25	STUŽKA	1.25	STUŽKA
1.26	STUŽKA	1.26	STUŽKA
1.27	STUŽKA	1.27	STUŽKA
1.28	STUŽKA	1.28	STUŽKA
1.29	STUŽKA	1.29	STUŽKA
1.30	STUŽKA	1.30	STUŽKA
1.31	STUŽKA	1.31	STUŽKA
1.32	STUŽKA	1.32	STUŽKA
1.33	STUŽKA	1.33	STUŽKA



- P1 - STUŽKA
- P2 - STUŽKA
- P3 - STUŽKA
- P4 - STUŽKA
- P5 - STUŽKA
- P6 - STUŽKA
- P7 - STUŽKA
- P8 - STUŽKA
- P9 - STUŽKA
- P10 - STUŽKA
- P11 - STUŽKA
- P12 - STUŽKA
- P13 - STUŽKA
- P14 - STUŽKA
- P15 - STUŽKA
- P16 - STUŽKA
- P17 - STUŽKA
- P18 - STUŽKA
- P19 - STUŽKA
- P20 - STUŽKA
- P21 - STUŽKA
- P22 - STUŽKA
- P23 - STUŽKA
- P24 - STUŽKA
- P25 - STUŽKA
- P26 - STUŽKA
- P27 - STUŽKA
- P28 - STUŽKA
- P29 - STUŽKA
- P30 - STUŽKA
- P31 - STUŽKA
- P32 - STUŽKA
- P33 - STUŽKA

ZDRAVOTNÉ STREŠNÍKO,
 Č. 1000, BRATISLAVA 10,
 TECHNICKÁ
 PRÁCA