

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: MEDIMART, s.r.o.
Právna forma: spoločnosť s určením obmedzeným
Adresa/Sídlo: Predmestská 1712/40, 010 01 Žilina
IČO: 36711331
DIČ: 2022283318
Zapísaná v: OR Okresného súdu Žilina. Odd. Sro, vložka č. 1836/L
Telefón/fax: 0903 556 097
E-mail: martynekova@gmail.com
Bankové spojenie: VÚB, IBAN SK04 0200 0000 0022 4669 5251
Štatutárny zástupca: MUDr. Monika Martyneková
Poštová adresa: Sv. Martina 273, 013 06 Terchová

(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 1 **43,03m²**
- časť spoločných priestorov 1 **30,41m²**
- ambulancia 2 **39,91m²**
- časť spoločných priestorov 2 **30,41m²**

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 štyri parkovacie miesta, ktoré sa nachádzajú 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 časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. 2.1 tejto zmluvy, a to priestor v suteréne za kotolňou pre uloženie archivovanej dokumentácie.
- 2.6 Prenajímateľ d'alej poskytuje nájomcovi Hnuteľný majetok a zariadenie priestorov, podľa vid'. **Príloha č.3.**
- 2.7 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,
- 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 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 (81,94m² x 8,30€= 680,09 EUR)
 - časť spoločných priestorov 5,30 € za 1m² (60,82m² x 5,3€= 322,34 EUR)
- Výška ročného nájmu predstavuje: 1002,43 EUR. (83,54 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: **283,54 € / 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** 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.
- 4.6** 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 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 požiarimi 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 požiarimi 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 1. 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'ný 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 16.5.2022

Za prenajímateľa:

.....
Jozef Dávidík, starosta
starosta

V Terchovej dňa 16.5.2022

Za nájomcu:

.....
MUDr. Monika Martynková
konateľ spoločnosti

Príloha č. 1

