

N á j o m n á z m l u v a 1/2022

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. medzi:

Prenajímateľ: OBEC TERŇA

Obecný úrad, Hlavná 119/58, 082 67 TERŇA

Zastúpená : Ing. Juraj Senderák – starosta obce

IČO: 00327867

DIČ: 2020548222

Bankové spojenie: Prima banka: SK20 5600 0000 0088 1765 3002

Nájomca:

VINMED, s.r.o

Doktora Leščáka 2348/8, 082 21 Veľký Šariš

Zastúpená: MUDr. Ľubomír Molčan, MSc. – konateľ

MUDr. Anna Molčanová - konateľ

IČO: 45935378

DIČ: 2023146719

Bankové spojenie: SK78 0200 0000 0045 9598 0957

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 336, kat. územie Terňa, parcela č. 276, nebytový priestor - zdravotné stredisko – súpisné číslo 22, na ulici Čergovskej v Terni.

Čl. 2

Predmet nájmu

Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu časť nasledovných nebytových priestorov, ktoré budú slúžiť na poskytovanie zdravotnej starostlivosti – ambulancia všeobecnej ambulantnej starostlivosti v špecializovanom odbore všeobecné lekárstvo

- ambulancia všeobecného lekára + čakáreň, + prechodová chodba č. II. + ½ prechodovej chodby I. + ½ WC zamestnanci + 1/3 kúpeľňa + 1/3 izba upratovačky, + ½ vstupnej chodby + ½ WC muži, + ½ WC ženy.
- inventár vnútorného zariadenia podľa inventúrneho súpisu.

Celková prenajímaná plocha činí **69 m²**.

Súčasťou predmetu nájmu je aj vyhradené jedno parkovacie miesto na parkovisku pred budovou zdravotného strediska.

Čl. 3

Účel nájmu

Nájomca bude nebytové priestory uvedené v čl. 2 a hmotný majetok užívať na prevádzku neštátnej ambulancie všeobecného lekára pre dospelých. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory a inventár vnútorného zariadenia v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomca preberá nebytový priestor v stave, v akom sa nebytový priestor

v čase odovzdania nachádza. O prebratí nebytových priestorov účastníci zmluvy vyhotovia zápisnicu.

Čl. 4 **Doba nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov a hmotného majetku sa dojednáva od 1.5.2022 na dobu neurčitú.
2. Nájomný pomer možné pred uplynutím dojednanej doby nájmu skončiť písomnou dohodou alebo vypovedať výlučne len s dôvodov uvedených v par. 9 zák. č. 116/90 Zb.
3. Výpovedná lehota je obojstranne 3 – mesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu :
 - ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - ak nájomca viac ako 2 mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.
5. V posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory a prevzatý hmotný majetok – inventár odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s prenajímateľom písomne dopredu nedohodnú inak.

Čl. 5 **Nájomné**

1. Nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať za nájom nebytových priestorov nasledovne:
 - Ročná cena nájmu za 1 m² predstavuje 13,- € m².
 - Celková ročná cena nájmu za výmeru 69 m² predstavuje 897,- € a mesačne 74,75 €. Cena nájmu je cenou bez DPH.
2. Nájomné za všetky prenajaté priestory uvedené v čl. 2 je stanovené podľa rozhodnutia Obecného zastupiteľstva, ktoré pozostáva z nájmu nebytových priestorov a zálohy na elektrickú energiu a plyn,
3. Nájomca si hradí sám prevádzkové náklady, ako sú náklady na vodné, stočné, telefónne linky, upratovanie prenajatých priestorov, poplatky za odvoz smetí.
4. Náklady na elektrickú energiu, ktoré uhradil prenajímateľ bude nájomca hradiť mesačnou zálohovou platbou, ktorá bude započítaná ku mesačnému nájomnému a bude fakturovaná mesačne. Ročné zúčtovanie zálohových platieb na elektrickú energiu zmluvné strany uskutočnia do 30 dní od doručenia vyúčtovania dodávateľom elektrickej energie a plynu. Prenajímateľ je povinný v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovania dodávateľmi poskytovaných služieb predložiť jeho kópiu nájomcovi spolu so zúčtovaním zálohových platieb za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade vzniku preplatku zálohových platieb je nájomca oprávnený znížiť zálohovú platbu za mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom zmluvné strany uskutočnili ročné zúčtovanie zálohových platieb. V prípade vzniku nedoplatku je nájomca povinný tento uhradiť spolu so zálohovou platbou za mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom zmluvné strany uskutočnili ročné zúčtovanie zálohových platieb.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v prípade, ak dôjde počas predchádzajúceho kalendárneho roka k rastu cien o viac ako 3% na základe miery inflácie určenej príslušným indexom vydaným Štatistickým úradom SR, formou dodatku k nájomnej zmluve tak, že cenu nájmu zvýši o skutočný percentuálny nárast indexu rastu spotrebiteľských cien.

Čl. 6

Úhrada nájomného

Podkladom pre úhradu nájomného bude faktúra – daňový doklad, ktorý každý mesiac vystaví prenajímateľ. Nájomné je splatné najneskôr do 25 dňa nasledujúceho mesiaca a platí sa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.

Čl. 7

Údržba priestorov

Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca. Stavebné úpravy resp. zmeny nebytových priestorov môžu sa realizovať len so súhlasom OcÚ. Opravy väčšieho rozsahu znáša prenajímateľ.

Čl. 8

Práva a povinnosti zmluvných strán

8.1. Práva a povinnosti prenajímateľa :

- a. Zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
- b. Zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
- c. V prípade, že nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, poskytnúť mu pomernú zľavu nájomného. Zľava z nájomného nemá vplyv na prípadný nárok nájomcu na úhradu škody.
- d. Umožniť nájomcovi označiť primeraným spôsobom predmet nájmu svojim obchodným menom a reklamou.
- e. Umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom a tretím osobám, ktoré sú s nájomcom v obchodnom alebo v obdobnom vzťahu, vstup do prenajímaného priestoru.
- f. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadne odcudzenie majetku nájomcu.
- g. Prenajímateľ umožní nájomcovi inštaláciu zabezpečovacieho a kamerového systému a počítačovej siete.
- h. Prenajímateľ je povinný pristúpiť k uzatvoreniu novej zmluvy o nájme nebytových priestorov s rovnakým obsahom ako táto zmluva pokiaľ dôjde u nájomcu k zmene formy podnikania a nájomca bude vykonávať svoju činnosť ako spoločník a konateľ obchodnej spoločnosti. Prenajímateľ je povinný pristúpiť k uzatvoreniu zmluvy s touto obchodnou spoločnosťou bezodkladne.

8.2. Práva a povinnosti nájomcu

- a. Platiť riadne a včas nájomné.
- b. Využívať prenajaté priestory len na dohodnutý účel.
- c. Ohlásiť prenajímateľovi bezodkladne od zistenia hrozacej alebo vzniknutej škody hroziacu alebo vzniknutú škodu na nehnuteľnosti, ako aj potrebu nevyhnutných opráv.
- d. Umožniť prístup prenajímateľa do prenajímaných priestorov do 30 minút od vyznenia prenajímateľa o vzniku havárie v Terne k dôležitým zariadeniam objektu / k rozvodom plynu, k elektrickému vedeniu a pod./.
- e. Poskytnúť prenajímateľovi v zapečatenej obálke kľúče od prenajatých priestorov za účelom zabránenia hrozacej škode / požiar apod./.

- f. Odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v čase, ktorý určuje zmluva alebo zákon, v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- g. Dodržiavať v prenajatých priestoroch, ako aj v spoločných priestoroch bezpečnostné predpisy.
- h. Vykonať prípadné stavebné úpravy v prenajatom priestore len s písomným súhlasom prenajímateľa.
- i. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania prenajatých priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- j. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie
- k. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva, a to do 30 dní od vyúčtovania.
- l. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.
- m. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
- n. Nájomca sa zaväzuje upratovať spevnené plochy pred prenajatými priestormi.

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

- 1. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah tejto zmluvy, prípadne dodatky k tejto zmluve, len písomne po vzájomnej dohode.
- 2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, upravujú sa právne vzťahy zmluvných strán príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 4. Zmluva bude vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých si 1 ponechá prenajímateľ a 1 nájomca.
- 5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán.
- 6. Súčasti zmluvy: Príloha č. 1: Pôdorys prenajatého priestoru

V Terni dňa

za prenajímateľa
Ing. Juraj Senderák
starosta obce Terňa

za nájomcu
MUDr. Ľubomír Molčan, MSc.
konateľ