

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

Uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a prísl. paragrafov Obchodného zákonníka

ZMLUVNÉ STRANY:

Prenajíateľ:

Obchodné meno: **Obec Kuchyňa, zastúpená starostom obce**
Zastúpená: **p.Róbertom Bujnom**
Sídlo: **900 52 Kuchyňa č.220**
IČO: **00304875**
IBAN: **SK43 5600 0000 0032 0473 1001**
(ďalej len „prenajíateľ“)

A

Nájomca:

Obchodné meno: **Pankiki s.r.o**
Zastúpený: **MDDr. Katarína Čarná**
Sídlo: **Karpatské námestie 10/A, Bratislava, 83106**
IČO: **54 669 782**
DIČ: **2121762698**
IBAN: **SK42 1100 0000 0029 4112 8697**
(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nehnuteľností (ďalej len „zmluva“) za nasledujúcich podmienok:

ČLÁNOK I. PREDMET ZMLUVY

1.Prenajíateľ dáva nájomcovi do prenájmu nebytové priestory o výmere 63,36 m², v členení prevádzkovej priestory 36,11 m² a spoločné priestory 27,25 m², v budove zdravotného strediska so súpisným číslom 203, , zapísaný na liste vlastníctva č. 875 pre katastrálne územie Kuchyňa, vedeného správou katastra Malacky (ďalej len „predmet nájmu“)

2. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú od 01. septembra 2022.

3. Prenajíateľ prenecháva do užívania časti predmetu nájmu za dohodnuté nájomné a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a riadne a včas uhrádzať dohodnuté nájomné.

4.Nájomca nebude znemožňovať predmetom svojho podnikania aktivity ostatných nájomníkov a umožní vstup do predmetu nájmu prenajíateľovi kvôli nutným opravám a údržbe celej nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza.

ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na – špecializovaná ambulatná starostlivosť zubno – lekárska.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do prenájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

ČLÁNOK III. NÁJOMNÉ A SPÔSOB PLATENIA

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom nasledovne: nájomné za prenajaté priestory je: **16,60 EUR** za 1 m², t.j. nájomné za 12 kalendárnych mesiacov trvania nájmu predstavuje spolu sumu vo výške **1 052 EUR** (slovom: Jedentisícpäťdesiatdva euro), pričom štvrťročné nájomné predstavuje sumu **263,00 EUR** (slovom: Dvestošesťdesiattri euro)

2. V nájomnom podľa predchádzajúceho bodu tejto zmluvy nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, plynu, vody, stočné, odvoz komunálneho odpadu, ako aj za ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržiavaním priestorov. Likvidáciu biologického odpadu si nájomca rieši vo vlastnej réžii. Suma zálohových platieb za 12 kalendárnych mesiacov trvania nájmu predstavuje sumu **1.600 €** / slovom: Jedentisícšesťsto euro/, pričom štvrťročné zálohové platby predstavujú sumu **400,00 €** / slovom: štyristo euro /

Všetky vzniknuté náklady podľa tohto bodu zmluvy znáša nájomca, ktorý je povinný uhradiť ich vždy riadne a včas na základe faktúry prenajímateľa. Náklady na energie budú rozrátané alikvotne medzi všetkých nájomcov, a to podľa plochy vykurovaných plôch /pri plyne/ a podľa veľkosti prenajímanej plochy pri spotrebe vody. Splatnosť faktúr je 14 kalendárnych dní odo dňa ich vystavenia.

3. Nájomca bude uhrádzať nájomné a platby za služby na základe nájomnej zmluvy štvrťročne na nasledujúci kalendárny štvrťrok , bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vždy do 10-teho dňa príslušného mesiaca, t.j. 10.1. , 10.4., 10.7 a 10.10.

Platby za služby sú zálohové a po obdržaní faktúr za skutočnú spotrebu energií sa vykoná vyúčtovanie spotreby.

Platba za mesiac **september 2022** vo výške **221 €** bude uhradená do **5.9.2022**.

4. Nájomca je povinný nájomné uhrádzať v plnej výške a v lehote splatnosti. V prípade ne dodržania termínu úhrady má právo prenajímateľ účtovať úrok 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania

5. V prípade, že nájomca nemôže predmet nájmu užívať alebo ho môže užívať iba obmedzene z dôvodov na strane prenajímateľa, nájomca má právo na pomernú zľavu z nájomného – po dohode oboch strán.

ČLÁNOK IV. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvný vzťah založený zmluvou zaniká:
 - a/ zánikom predmetu nájmu
 - b/ zánikom nájomcu bez právneho zástupcu
 - c/ dohodou zmluvných strán
 - d/ ak sa objekt stane nespôsobilým na užívanie v zmysle zákonov SR
 - e/ výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota sú tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.
 - Ɛ/ na základe výpovede prenajímateľa alebo nájomcu s trojmesačnou lehotou.

Ukončenie prenájmu zo strany prenajímateľa je možné v prípade:

- g/ ak nájomca poškodzuje objekt
- h/ ak nájomca užíva časti budovy a plochy v rozpore so zmluvou a zákonmi SR
- i /ak nájomca neplní ustanovenia o platení nájomného alebo energií

3. Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v deň ukončenia nájomnej zmluvy. Ak nájomca predmet nájmu nevyprace včas, je bývalý nájomca povinný uhradiť všetky náklady v súvislosti s tým vzniknuté.

ČLÁNOK V. ĎALŠIE PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU A PRENAJÍMATEĽA

1. Nájomca je povinný sa starať o predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda. V prípade, ak na predmete vznikne škoda zavinením nájomcu, tento je povinný uviesť poškodené časti predmetu nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
2. Nájomca za zaväzuje v predmete nájmu zabezpečiť svoju činnosť v zmysle právneho poriadku platného v SR, zákonov v aktuálnom znení, a to v oblasti ochrany pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii. V oblasti bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilého na dohodnutý účel užívania v zmysle kolaudačného rozhodnutia a užívacieho povolenia.
4. Prenajímateľ súhlasí, aby sa zamestnanci a klienti nájomcu mohli zdržiavať v predmete nájmu, neobmedzene, vrátane dní pracovného pokoja.
5. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť drobné opravy v predmete nájmu nad 100 €.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek opravy a úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa.

7. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi V stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. úpravy, ktoré nájomca vykonal s písomným súhlasom prenajíateľa.

8. Prenajíateľ je oprávnený v predmete nájmu, po dohode s nájomcom, kedykoľvek uskutočniť kontrolu dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.

ČLÁNOK VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1.Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné uskutočniť len v písomnej forme s podpismi zmluvných strán.

2.Zmluvné strany sú povinné informovať sa navzájom o akýchkoľvek zmenách, ktoré nastali v ich identifikačných údajoch uvedených v tejto zmluve.

3.Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto dohody v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

4.Dohoda nadobúda platnosť dňom podpisu oboma účastníkmi a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z.

5.Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží nájomca a jeden exemplár obdrží prenajíateľ.

6.Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom podpísaná, na základe slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, bez výhrad.

V Kuchyni , dňa 22.08.2022

.....
Prenajíateľ

.....
Nájomca