

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU
uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov

Prenajímateľ:

OBEC CHYNORANY
Sídlo: Cintorínska 45/1, 956 33 Chynorany
IČO: 00310506
Zastúpená: Mgr. Veronika Bezáková, starostka obce
Bankové spojenie: VÚB a. s.
IBAN: SK82 0200 0000 0000 0292 7192
(ďalej označovaný iba ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **PSYCHE A+J s.r.o.**
Sídlo: Malé Hoste 36, 956 37
IČO: 47 491 043
Zapísaný: Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka č. 29301/R
Štatutárny orgán: Ján Mlynek, konateľ
Bankové spojenie: SLSP, a. s.
IBAN: SK21 0900 0000 0050 4937 6626
(ďalej označovaný iba ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)
(spoločne označovaní aj ako „zmluvné strany“ alebo „účastníci“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvorili dňa 20.12.2023 zmluvu o nájme nebytového priestoru /ďalej len nájomná zmluva“ alebo „zmluva“/ za nasledovných podmienok:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to parcely registra „C“ evidované v katastrálnej mape, parcelné číslo č. 598 o výmere 2288 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie (pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom) a na ňom stojacej stavby – súpisné číslo 484 na parcele 598, popis stavby – Obvodné zdravotné stredisko a v nej umiestneného nebytového priestoru nachádzajúci sa na druhom podlaží o celkovej výmere 57 m², výpočtový list miestností tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor špecifikovaný v článku I odsek 1 tejto zmluvy.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 57 m².
3. Nebytový priestor sa nájomcovi prenája na účel zriadenia zdravotníckeho zariadenia špecializovanej ambulantnej zdravotnej starostlivosti a poskytovania ambulantnej zdravotnej starostlivosti v špecializačnom obore psychiatria.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2024 do 30.06.2024. Nájomca je oprávnený pred uplynutím doby nájmu požiadať o jej predĺženie.

Čl. IV

Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné za nájmom nebytového priestoru.
2. Cena nájmu bola dohodnutá nasledovne:

za prenájom nebytových priestorov ročne **20,71 €/m²**,
t. j. za **57 m²** ročne **1 180,47 €**;

3. **Výška ročného nájmu za 57 m² predstavuje sumu 1 180,47 €** (slovom jedentisíc stoosemdesiat eur, sedemdesiatjeden eurocentov). Štvrťročná výška nájomného je 295,12 € (slovom dvestodevät'desiatpäť eur, dvanásť eurocentov) .
4. **Nájomné sa platí štvrťročne vopred na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy a je splatné vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka. Prvé nájomné je vo výške 295,12 € a je splatné do 15.01.2024**
5. Ak nájomca neuhradí nájomné v lehote uvedenej v ods. 4 tohto článku tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.
6. **V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za služby spojené s nájmom, t.j. poplatky za elektrickú energiu, plyn, vodu, stočné a poplatok za odvoz komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov. Tieto budú nájomcovi vyúčtované na základe dodávateľských faktúr jednotlivých služieb.**

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnený nebytový priestor a príslušenstvo užívať jeho zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
5. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v ods. 6.
6. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymal'ovanie nebytového priestoru, dezinfekciu, dezinfekciu nebytového priestoru, opravy a výmeny zámokov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek (podľa typu svetelného telesa) a ostatných predmetov, ktoré sa v rámci nájmu poškodili, príp. znehodnotili.

7. Okrem prípadov uvedených v ods. 8 nesmie nájomca vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
8. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy.
9. Prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné.
11. Nájomca nie je oprávnený ukladať ani na kratší čas odpady, prípadne iné hnutelné veci mimo prenajatých priestorov.

Čl. VII **Skončenie nájmu**

1. Nájom dohodnutý na dobu určitú sa končí dňa 30.06.2024
2. Pred uplynutím dojednávanej doby sa nájom končí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe strany len s dôvodov uvedených v ods. 5. a 6. tohto článku tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenecháva nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
7. Výpovedná lehota sú tri kalendárne mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
8. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
9. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Čl. VIII

Nájomca je oprávnený dať si poistiť prenajatý priestor a vlastný majetok v ňom na vlastné náklady. Nájomca má nárok umiestniť si reklamu schválenú prenajímateľom po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia na budovu.

Čl. IX

Táto nájomná zmluva je uzatvorená na základe predchádzajúceho schválenie starostkou obce podľa článku 6 ods. 4 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom obce Chynorany

Čl. X

1. Ceny nájmu za ďalšie roky sa budú upravovať v nadväznosti na oficiálny index rastu cien. Nájomné sa zvýši o príslušné percento rastu cien, uverejneného Štatistickým úradom SR za príslušné obdobie.
2. Táto zmluva je spísaná v dvoch (2) identických vyhotoveniach, z ktorých jedno (1) vyhotovenie obdrží prenajímateľ, a jedno (1) obdrží nájomca.
3. Túto zmluvu je možné zrušiť, zmeniť alebo doplniť len dodatkami uzavretými zmluvnými stranami v písomnej forme. Tým nie je dotknuté právo žiadnej zmluvnej strany odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch, keď ju na to oprávňujú ustanovenia tejto zmluvy alebo zákon.
4. Práva a povinnosti každej zo zmluvných strán založené touto zmluvou prechádzajú na jej právnych nástupcov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva, ako aj všetky právne vzťahy z nej vyplývajúce alebo s ňou súvisiace sa spravujú slovenským právnym poriadkom, predovšetkým ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Ustanovenie predošlej vety sa považuje za dohodu zmluvných strán o voľbe (rozhodného) práva a o voľbe zákona.
6. Všetky prípadné spory, ktoré z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami vzniknú, budú prejednávať a o nich rozhodnú všeobecné sudy Slovenskej republiky.
7. V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné alebo sa takým stane neskôr, nebude to mať vplyv na platnosť, účinnosť ani vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy a každá zo zmluvných strán sa zaväzuje na výzvu druhej zmluvnej strany uzavrieť s ňou novú zmluvu, alebo dodatok k tejto zmluve, ktorým sa nahradí dotknuté (neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné) ustanovenie, pokiaľ je to potrebné alebo vhodné na úplné dosiahnutie účelu sledovaného zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto zmluvy. Nové ustanovenie pritom musí čo najviac zodpovedať účelu sledovanému dotknutým (nahradzaným neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným) ustanovením.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy si budú navzájom doručovať osobne alebo doporučenou poštou na korešpondenčnú adresu, ktorou je adresa sídla adresáta zapísaná v obchodnom registri v čase odoslania príslušnej zásielky (v prípade, že adresátom je obchodná spoločnosť) alebo na poslednú známu adresu adresáta (v prípade, že adresátom nie je obchodná spoločnosť). Ak bola písomnosť preukázateľne a riadne odoslaná adresátovi na správnu korešpondenčnú adresu v zmysle predošlej vety, účinky doručenia písomnosti adresátovi nastávajú (a) skutočným doručením písomnosti adresátovi alebo (b) uplynutím lehoty osemnástich (18) dní odo dňa uloženia doručovanej zásielky na pošte alebo (c) odmietnutím prevzatia zásielky adresátom alebo (d) vrátením zásielky späť odosielateľovi, ak je adresát neznámy, a to podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastala v danom prípade najskôr.
9. Každá zo Zmluvných strán sama za seba vyhlasuje a potvrdzuje, že si text tejto zmluvy prečítala a plne mu porozumela, ďalej vyhlasuje a potvrdzuje, že táto zmluva vyjadruje jej skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, že nie je uzatváraná v tiesni ani v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu Zmluvné strany Túto zmluvu podpisujú.
10. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 5a odsek 1 Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov najneskôr nasledujúci deň po jej uzavretí.

V Chynoranoch dňa 20.12.2023

.....
prenajímateľ
Obec Chynorany
Mgr. Veronika Bezáková
starostka obce

.....
nájomca
PSYCHE A+J s.r.o.
Ján Mlynek
konateľ