

Zmluva o nájme nebytových priestorov RZ č. 24/2024

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Názov: Obec Chtelnica
Adresa sídla: Nám. 1. mája 495/52
922 05 Chtelnica
zastúpený starostom: Ing. Jánom Horváthom
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK90 0900 0000 0050 7977 8482
IČO: 00 312 584
DIČ: 2020530886

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Názov: KARABA, s.r.o.
Adresa sídla: Nám. 1.mája 1, 922 05 Chtelnica
zastúpená: MUDr. Lucia Gajdošová - konateľ
IČO: 36 274 160
DIČ: 2022047324
Zapísaná v: OR OS Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 17396/T

(ďalej len „nájomca“)

u z a t v á r a j ú

podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere **156,91 m²**, nachádzajúce sa v Centre integrovanej zdravotnej starostlivosti na Námestí 1. mája 1/1 v Chtelnici, na prvom nadzemnom podlaží, ktorej vlastníkom je prenajíateľ.
2. Prenajímanú plochu tvorí podľa priloženého nákresu (príloha č. 1 k tejto zmluve):

m. č.	výmera v m ²
- 1.09 - denná miestnosť	14,73 m ²
- 1.10 – wc personál	4,20 m ²

- 1.11 - šatňa personál	5,73 m ²
- 1.12 - čakáreň	23,79 m ²
- 1.13 – ordinácia odbery	20,45 m ²
- 1.14 - ordinácia	23,07 m ²
- 1.15 – príprava – zdravotná sestra	15,41 m ²
- 1.16 – ordinácia	24,45 m ²
Spolu	131,83 m ²

Priestory využívané pre prevádzku všeobecnej ambulancie pre dospelých:

m.č.	výmera v m ² :
- 1.01 – zádverie (1/3)	1,18 m ²
- 1.02 – chodba a schodisko (1/3)	2,56 m ²
- 1.03 – vstupná hala (1/3)	5,3 m ²
- 1.05 – WC pre imobilných	3,06 m ²
- 1.06 – upratovacia komora	2,03 m ²
- 1.07 – WC muži	6,51 m ²
- 1.08 – WC ženy	4,44 m ²
Spolu	25,09 m ²

Spoločné priestory:

Suterén (kotolňa - miestnosť s meračom)

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Článku I. tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom, príp. živnostenskom registri, za účelom **poskytovania zdravotnej starostlivosti**. Výpis z obchodného, príp. živnostenského registra, tvorí povinnú prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu iným osobám a podnikateľským subjektom.
3. Nájomca môže využívať nebytové priestory len pre účely neštátneho zdravotníckeho zariadenia.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, nájomný pomer vzniká dňom 01.04.2024.

Článok IV. Nájomné a energie

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške:
 - a) **20,00 Eur** (slovom: dvadsať Eur) za 1 m² prenajatej plochy (podľa platného VZN č. 7/2017). Výška ročného nájomného za **156,91 m²** prenajatej plochy predstavuje **3138,40 Eur** (slovom: tritisícstotridsaťosem Eur a štyridsať eurocentov), plus **51,40 Eur** paušálne za spoločné priestory: suterén (kotolňa - miestnosť s meračom) – (4,3 Eur/mesiac). Spolu ročne **3189,80 Eur**.
 - b) Výška mesačného nájomného je **265,80 Eur** (slovom dvestošesťdesiatpäť Eur a osemdesiat eurocentov).
 - c) Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi aj náklady na služby spojené s užívaním nebytových priestorov (najmä vodné, stočné, kúrenie, elektrická energia a pod.), a to v zálohových platbách vo výške **100,00 Eur** mesačne spolu s nájomným.
2. Nájomné vrátane zálohy za služby užívania energií v celkovej výške **365,80 Eur** (slovom tristošesťdesiatpäť eur a osemdesiat eurocentov) je splatné do **15.** dňa v aktuálnom mesiaci. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady na bankový účet prenajímateľa, číslo účtu **SK90 0900 0000 0050 7977 8482**, konštantný symbol 0308, variabilný symbol **242024**.
3. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, úhradou preddavkov na energie a úhradou vyúčtovacej faktúry, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do dňa zaplatenia.
4. Nájomca je zodpovedný za nakladanie s nebezpečným odpadom podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Prenajímateľ a nájomca súhlasia s úpravou ceny nájomného v prípade, že obecné zastupiteľstvo schváli nové všeobecne záväzné nariadenie o určení nájomného za prenájom bytových, nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve Obce Chtelnica.
6. Prenajímateľ je oprávnený každoročne upraviť výšku nájomného o koeficient valorizácie, vyhlásený Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne. Platnosť takto upraveného nájomného je od 1.1. príslušného roka.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku I. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - c) akékoľvek stavebné úpravy v predmete nájmu môže nájomca uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa,
 - d) ukladať do odpadových nádob len taký odpad, na likvidáciu ktorého sa nevzťahuje tzv. „osobitný režim“. Skladovanie a odvoz takéhoto nebezpečného odpadu, si zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady,
 - e) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia /zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. /,
 - f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) do 24 hodín nahlásiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá vznikla v prenajatých priestoroch,
 - h) dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné všeobecne záväzné právne predpisy.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Článok VI. Ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájomnú zmluvu je možné vypovedať kedykoľvek na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody oboch zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola vypracovaná s akceptovaním rovnosti oboch zmluvných strán, zmluvné strany nájomnú zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom, nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 5a zákona o slobode informácií v spojitosti s § 47a odst.1 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží nájomca.

V Chtelnici, dňa 14.03.2024

Za prenajímateľa:

.....
Ing. Ján Horváth
starosta obce Chtelnica

Za nájomcu:

.....
MUDr. Lucia Gajdošová -
konateľ KARABA, s.r.o.