

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

číslo: NZ-2025-008

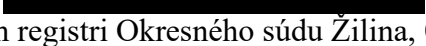
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi

1. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Varín**
Sídlo: Námestie sv. Floriána 1, 013 03 Varín
Štatutárny orgán: Ing. Michal Cvacho, starosta obce
IČO: 00321711
DIČ: 2020677637
IČ DPH: Nie sme platcom DPH
Peňažný ústav: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK20 0900 0000 0004 2345 7993
BIC/SWIFT: GIBASKBX
Číslo tel.: 041/5692 216
E-mail: podatelna@obecvarin.sk
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Názov: **MUDr. Jarmila Kadlečíková, s. r. o.**
Sídlo: Námestie sv. Floriána 1002, 01303 Varín
Štatutárny orgán: MUDr. Jarmila Kadlečíková
IČO: 54191769
DIČ: 2121619412
IČ DPH: Nie som platca DPH
Peňažný ústav: 
IBAN: 
BIC/SWIFT: 
Číslo tel.: 
E-mail: 

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, vložka číslo: 78690/L
(ďalej len „nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu označení ako Zmluvné strany, resp. každá samostatne ako „Zmluvná strana“)

2. Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby: Zdravotné stredisko s.č. 1002, postavenej na pozemkoch parcela registra CKN č. 120/2, 108/9, 110 a 76, ktorá je zapísaná na LV č. 1 evidovanom Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Varín (ďalej len „Nehnutelnosť“).
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory (vrátane spoločných priestorov) na prvom podzemnom podlaží Nehnutelnosti o výmere 38,21 m² a to podľa špecifikácie uvedenej v bode 2.3. (ďalej len „Predmet nájmu“).

2.3. Špecifikácia Predmetu nájmu:

Miestnosť číslo	Názov miestnosti	Dispozične riešenie miestnosti	Zastavaná plocha z výkresu	Úžitková plocha
			[m ²]	[m ²]
1.18	Kancelária	1.NP	20,68	19,14
1.19	Kancelária	1.NP	20,68	19,07
1.20	Kancelária	1.NP	21,93	19,39
1.21	Kancelária	1.NP	11,39	10,04
Spolu				38,21

- 2.4. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu na prevádzkovanie **ambulancie praktického lekára pre dospelých**.
- 2.5. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý, že účel nájmu stanovený v bode 2.4. tohto článku zmluvy je podstatnou náležitosťou tejto zmluvy a že je povinný Predmet nájmu užívať výlučne na tento účel.
- 2.6. Nájomca vyhlasuje, že pred začatím užívania Predmetu nájmu v súlade s dohodnutým účelom, zabezpečil všetky potrebné povolenia podľa príslušných právnych predpisov na prevádzkovanie činnosti v súlade s účelom nájmu a tieto sa zaväzuje počas celej doby nájmu udržiavať v platnosti.

3. Doba nájmu, skončenie nájmu

- 3.1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, s účinnosťou od 1.1.2025.
- 3.2. Nájom možno ukončiť :
- 3.2.1. písomnou dohodou zmluvných strán;
 - 3.2.2. písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán i bez uvedenia dôvodov, pričom výpovedná lehota je 3-mesačná a plyní od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede;
 - 3.2.3. jednostranným odstúpením od zmluvy v prípade opakovaného porušovania povinností jednou zo zmluvných strán.
- 3.3. Nájom zaniká:
- 3.3.1. zánikom nájomcu;
 - 3.3.2. zánikom Predmetu nájmu.
- 3.4. Po skončení nájmu je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a protokolárne odovzdať najneskôr v posledný deň trvania nájmu. Ak tak neučiní, je prenajímateľ oprávnený vypratať Predmet nájmu sám na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, pričom termín vypratania a miesto, kde budú veci nájomcu uskladnené je povinný oznámiť písomne nájomcovi.
- 3.5. V prípade porušenia povinností nájomcu podľa bodu 3.4. veta prvá tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený voči nájomcovi uplatniť nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,00 €.

4. Nájomné a odplaty za služby poskytované v súvislosti s nájmom

- 4.1. Nájomné bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **1.375,56 €** ročne a je splatné štvrťročne vopred vo výške 1/4 dohodnutého ročného nájomného na základe faktúry vystavenej prenajímateľom počas prvého mesiaca kalendárneho štvrťroka.
- 4.2. Odplaty za služby poskytované v súvislosti s nájmom (elektrická energia, vodné a stočné, plyn) boli zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **2.200,00 €** ročne a sú splatné

preddavkovo štvrt'ročne vopred vo výške 1/4 dohodnutej ročnej odplaty na základe faktúry vystavenej prenajímateľom počas prvého mesiaca kalendárneho štvrt'roka.

- 4.3. Nájomca udeľuje prenajímateľovi súhlas a oprávnenie, aby prenajímateľ zasielal štvrt'ročné faktúry za prenájom podľa ods. 4.1 zmluvy a preddavky na služby podľa od. 4.2 zmluvy a vyúčtoval nájomné a odplaty za služby poskytované v súvislosti s nájmom, faktúrou vyhotovenou výlučne v elektronickej forme (ďalej len „elektronická faktúra“) a jej zasielaním vo formáte PDF na adresu elektronickej pošty nájomcu uvedenú v bode 7.3. zmluvy. Elektronická faktúra sa považuje za doručenie dňom nasledujúcim po dni jej odoslania na adresu elektronickej pošty nájomcu. Takto zaslaná elektronická faktúra bude považovaná za predloženie a doručenie vyúčtovania nájmu a odplát za služby poskytované v súvislosti s nájmom. Nájomca týmto berie na vedomie, že prenajímateľ nie je povinný zasielať aj faktúru v tlačenej, resp. listinnej písomnej forme. Elektronická faktúra je daňovým dokladom. Nájomca zároveň vyhlasuje, že má výlučný prístup k adrese elektronickej pošty, na ktorú bude elektronická faktúra zasielaná a berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za akúkoľvek spôsobenú škodu, ku ktorej došlo v dôsledku úniku údajov z poštovej schránky priradenej k adrese elektronickej pošty, na ktorú bude elektronická faktúra zasielaná.
- 4.4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a odplát za služby poskytované v súvislosti s nájmom, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 4.5. Prenajímateľ je oprávnený každoročne jednostranne zvýšiť nájomné a sumy odplát za služby poskytované v súvislosti s nájmom, a to o oficiálne zverejnenú mieru inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, s účinnosťou splátky nájomného odplát za služby poskytované s nájmom za 2. štvrt'rok aktuálneho kalendárneho roka.

5. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho udržiavať počas doby trvania nájmu. V súvislosti s nájmom sa zaväzuje zabezpečovať poskytovanie týchto služieb: dodávka elektriny, dodávka pitnej vody, odvod splaškovej a zrážkovej vody, dodávka plynu.
- 5.2. Nájomca je povinný po skončení nájmu Predmet nájmu vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, prípadne zhodnotenie vykonané so súhlasom prenajímateľa, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv Predmetu nájmu a tieto opravy prenajímateľovi umožniť vykonať.
- 5.4. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu Predmetu nájmu, vrátane drobných opráv a jeho upratovanie.
- 5.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.6. Nájomca zodpovedá za všetku škodu spôsobenú na Predmete nájmu ním alebo tretími osobami, ktoré sa v Predmete nájmu zdržujú s jeho vedomím.
- 5.7. Nájomca je povinný v Predmete nájmu na svoje náklady zabezpečovať plnenie povinností uložených všeobecne záväznými právnymi predpismi z oblasti požiarnej ochrany, BOZP, ochrany životného prostredia a nakladania s odpadmi.
- 5.8. Nájomca je povinný na požiadanie umožniť vstup osobe poverenej prenajímateľom na Predmet nájmu za účelom vykonania odpisu stavu podružného merača elektriny.
- 5.9. Nájomca je oprávnený umiestniť na Predmete nájmu označenia svojho obchodného mena a propagácie svojej činnosti.

6. Zmeny a úpravy Predmetu nájmu

- 6.1. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca oprávnený vykonávať akékoľvek zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 6.2. Pri zamýšľanej zmene alebo úprave Predmetu nájmu je nájomca vždy povinný predložiť prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy, druh plánovaného stavebného materiálu, druh a rozsah stavebných prác a časový harmonogram stavebných prác. V prípade, že zamýšľané zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu podliehajú súhlasu alebo povoleniu príslušného orgánu štátnej správy alebo samosprávy, je nájomca povinný tento súhlas alebo povolenie zabezpečiť na svoje náklady.
- 6.3. Nájomca nie je oprávnený začať vykonávať zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu pred obdržaním písomného súhlasu prenajímateľa podľa bodu 6.1.
- 6.4. Nájomca je povinný počas vykonávania schválených zmien alebo úprav bezpodmienečne dodržiavať podmienky vykonávania zmien alebo úprav stanovené prenajímateľom a postupovať tak, aby nerušil alebo neobmedzoval hlukom, prašnosťou, vibráciami a inými nepriaznivými vplyvmi majúcimi pôvod v použitých materiáloch alebo pracovných postupoch, iných nájomcov a návštevníkov nehnuteľnosti.
- 6.5. Prenajímateľ udelením súhlasu k vykonaniu zmien alebo úprav podľa bodu 6.1. nepreberá na seba akúkoľvek povinnosť úhrady nákladov spojených so zmenou alebo úpravou Predmetu nájmu, na ktorú udelil súhlas. Rovnako udelením súhlasu prenajímateľ nepreberá žiadnu zodpovednosť za vhodnosť alebo dostatočnosť technického riešenia nájomcu, ani za jeho súlad s technickými normami a právnymi predpismi.
- 6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu majúce charakter stavebných úprav a technického zhodnotenia bude v zmysle príslušných ustanovení zákona o dani z príjmov odpisované výlučne nájomcom a nemôžu byť pripísané prenajímateľovi. Vstupná cena nehnuteľnosti nebude zvýšená o výdavky, ktoré vznikli nájomcovi.
- 6.7. Ak nájomca začne vykonávať akékoľvek zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

7. Doručovanie oznámení

- 7.1. Všetky oznámenia podľa tejto zmluvy, musia byť písomné a doručujú sa buď v listinnej forme alebo elektronicky. Obidva spôsoby doručovania majú rovnaké právne účinky.
- 7.2. V prípade doručovania v listinnej podobe sa písomnosť doručí osobne oproti podpisu druhej zmluvnej strany alebo doporučenou poštovou zásielkou. Písomnosť sa považuje za doručenie jej prevzatím, v prípade neprevzatia tretí deň po dni uloženia zásielky u poštového doručovateľa.
- 7.3. V prípade elektronického doručovania e-mailom sa považuje písomnosť za doručenie dňom nasledujúcim po dni odoslania na adresy:
 - 7.3.1. prenajímateľa: podatelna@obecvarin.sk
 - 7.3.2. nájomcu: [REDACTED]

8. Všeobecné a záverečné ustanovenia

- 8.1. Obecné zastupiteľstvo obce Varín schválilo prenájom Predmetu nájmu na siedmom zasadnutí v roku 2024, uznesením č. UZ-2024-135 zo dňa 10.12.2024.
- 8.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v zmysle ust. §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

- 8.3. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom každá strana dostane dva exemplári.
- 8.4. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné uskutočniť výlučne na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
- 8.5. Ak ktorékoľvek z ustanovení tejto zmluvy alebo jeho časť je alebo sa stane neplatným, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení, s výnimkou ak z povahy tohto ustanovenia alebo jeho obsahu nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.
- 8.6. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ustanoveniami ostatných dotknutých právnych predpisov účinných v Slovenskej republike.
- 8.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, jej obsahu bezo zvyšku porozumeli, uzatvárajú ju na základe slobodnej a vážnej vôle, bez akéhokoľvek nátlaku, na znak čoho pripájajú svoje podpisy.

Za prenajímateľa:

Vo Varíne, dňa 30.12.2024

Ing. Michal Cvacho
starosta obce Varín

.....

Za nájomcu:

Vo Varíne, dňa 30.12.2024

MUDr. Jarmila Kadlečíková
konateľka spoločnosti MUDr. Jarmila Kadlečíková, s. r. o.

.....