

Zmluva o nájme nebytového priestoru

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Obec Belá nad Cirochou

Osloboditeľov 535/33, 067 81 Belá nad Cirochou

IČO: 00322814

Zastúpená : Jánom V a j d o m
starostom obce

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

MUDr. Pavol Brečka

Nížné Brehy 365

027 32 Zuberec

IČO: 31941079

Zastúpená: MUDr. Pavlom Brečkom
(ďalej len „nájomca“)

Článok I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ vlastní nižšie uvedenú nehnuteľnosť – stavba súpisné číslo 66, na ul. Cintorínskej 40, ktorá je vybudovaná na pozemkoch parc. Reg. „C“ KN 296/7, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na LV č. 1462, Obec Belá nad Cirochou (ďalej len „Budova“). Predmetom tejto zmluvy je odplatný prenájom časti Budovy v zrekonštruovanom zdravotnom stredisku, pričom grafické znázornenie prenajímanej časti Budovy tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy (ďalej aj ako „Predmet nájmu“).

Celková výmera predmetu nájmu je 41,3 m².

2. Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje prenechať predmet nájmu do užívania nájomcovi a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu od prenajímateľa v súlade s obsahom tejto zmluvy vrátane jeho súčastí.

Článok II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho užívania na vykonávanie privátnej lekárskej praxe – stomatológia, čelústná ortopédia.
2. Nájomca má možnosť zmeny účelu využitia predmetu nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok III

Doba trvania, Nájomné a platobné podmienky

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Za deň vzniku nájmu sa na účely tejto zmluvy považuje deň, keď prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania.
2. Nájomné za predmet nájmu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške: 56,00 € mesačne. V cene nájmu sú zahrnuté aj náklady za vykurovanie.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné počnúc od januára 2019. Nájomné za predmet nájmu je splatné kvartálne, a to vždy k 15. dňu príslušného kvartálu kalendárneho mesiaca.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať aj náklady na plnenia poskytované spolu s užívaním predmetu nájmu, t. j. náklady na elektrickú energiu, pričom výšku skutočnej spotreby el. energie, výšku zálohových platieb a vyúčtovanie od dodávateľa el. energie je prenajímateľ povinný nájomcovi preukázať. Prípadné preplatky alebo nedoplatky je prenajímateľ povinný preukázateľne vyúčtovať nájomcovi do 15 dní od ich vzniku, pričom nároky vyplývajúce z nedoplatkov príp. preplatkov sú splatné do 10 dní od doručenia takéhoto vyúčtovania.
5. V prípade, že nájomca je v omeškaní mešká s úhradou platením nájomného, resp. zálohových a ostatných platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, môže prenajímateľ od nájomcu žiadať úroky z omeškania v dohodnutej výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania a nájomca sa týmto zaväzuje, že úrok z omeškania uhradí.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného bude prehodnotená po uplynutí 1. roku nájmu a bude upravená podľa vzájomnej dohody zmluvných strán.

Článok IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu a nájomca predmet nájmu prevezme do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté bežné užívanie a to na základe Zápisnice o odovzdaní a prevzatí premetu nájmu, ktorá bude spísaná a podpísaná v deň prevzatia predmetu nájmu nájomcom.
2. Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca upravil interiér predmetu nájmu podľa svojich potrieb, ktoré mu vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Mobilné zariadenia obstarané nájomcom je nájomca po skončení platnosti tejto zmluvy povinný na svoje náklady demontovať a odstrániť, pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak, písomnou formou. Akékoľvek iné zmeny, resp. stavebné úpravy predmetu nájmu je nájomca oprávnený realizovať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomcom oznámené potreby opráv na predmete nájmu alebo na predmetoch alebo zariadeniach v predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa, ktoré musia byť nahlásené bez zbytočného odkladu po ich zistení, sa prenajímateľ zaväzuje odstrániť bezprostredne po ich nahlásení nájomcom.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na obvyklé užívanie podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný zaistiť nerušené a riadne užívanie predmetu nájmu nájomcovi a to počas celej doby trvania nájomného vzťahu.

5. Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi všetku nevyhnutnú súčinnosť, najmä je povinný umožniť umiestnenie označenia ambulancie na budove a v budove tak, aby toto označenie bolo viditeľné pre verejnosť. Prenajímateľ je ďalej povinný zabezpečiť nájomcovi odvoz a likvidáciu odpadu, vykurovanie počas celej vykurovacej sezóny, dodávky vody a TUV.
6. Prenajímateľ má právo kedykoľvek po predchádzajúcom písomnom oznámení uskutočnenom aspoň päť pracovných dní vopred vykonať obhliadku predmetu nájmu, pokiaľ sa táto vykonáva počas bežných pracovných hodín a nesmie vykonávanou kontrolou nájomcu zbytočne obťažovať. V prípade nebezpečenstva havárie alebo vzniku iných škôd je dovolený vstup prenajímateľa do priestorov Predmetu nájmu aj mimo bežných pracovných hodín aj bez predchádzajúceho písomného upozornenia (ďalej len „mimoriadny vstup“). V prípade, ak je potrebné odstrániť poruchu na predmetoch a zariadeniach budovy v priestoroch predmetu nájmu, alebo ak je potrebné preveriť, či sa takáto porucha nenachádza v priestoroch predmetu nájmu, je prenajímateľ po ústnom upovedomení osôb zastupujúcich nájomcu v danom čase v predmete nájmu za týmto účelom vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho písomného upozornenia (ďalej tiež len „mimoriadny vstup“) a to tak v čase bežných otváracích hodín nájomcu, ako aj mimo tohto času. O každom mimoriadnom vstupe vykonanom mimo bežných otváracích hodín nájomcu musí byť spísaný záznam. Pri každej kontrole predmetu nájmu ako aj pri každom mimoriadnom vstupe je prenajímateľ povinný rešpektovať mimoriadnosť prevádzky nájomcu – ambulancie.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie predmetu nájmu.

Článok V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný na svoje náklady chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím a dodržiavať pri jeho využívaní platné protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy.
2. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dbať, aby prenajímateľovi nevznikla na ňom škoda. V prípade spôsobenia škody na predmete nájmu alebo jeho súčiastiach a príslušenstve nad rámec bežného opotrebenia je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu v plnom rozsahu.
3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom bol nájomcovi odovzdaný, s prihliadnutím k primeranému opotrebeniu.
4. Zmeny, resp. stavebné úpravy, ktoré vykonal nájomca v predmete nájmu s písomným súhlasom prenajímateľa je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu, ak nebolo dohodnuté inak.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv a udržiavanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní prenajímateľovi, prípadne jeho povereným zástupcom vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, a to za prítomnosti nájomcu alebo ním určeného zástupcu.
7. Nájomca nesmie uskutočňovať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v objekte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca má právo na neobmedzený prístup do uvedených priestorov.

Článok VI Záverečné ustanovenia

1. Meniť a dopĺňať text tejto zmluvy je možné len formou písomných dodatkov, ktoré budú platné a riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
2. Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch v slovenskom jazyku. Každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
5. Každé ustanovenie tejto zmluvy sa pokiaľ je to možné, interpretuje tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo podľa platných predpisov nevymožiteľné alebo neplatné, nebude tým dotknutá platnosť alebo vymožiteľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti zaväzujú sa zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch zmluvy, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto zmluvy, potrebných v súvislosti s príslušnou nevymožiteľnosťou alebo neplatnosťou.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnom prerokovaní, podľa svojej slobodnej vôle vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali osoby oprávnené konať v mene účastníkov zmluvy.

V Belej nad Cirochou, dňa 05.10.2018



Obec Belá nad Cirochou
Ján Vajda, starosta obce

MUDr. Pavol Brečka