

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2011

Uzatvorená v súlade s ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení

medzi zmluvnými stranami:

Zmluvná strana č. 1: **Obec Zavar**
So sídlom: Viktorínova 14, 919 26 Zavar
IČO: 00313203
DIČ: 2021175761
Bankové spojenie:
Číslo účtu :
Štatutárny orgán: Baroš Rudolf, starosta obce
(ďalej len „prenajímateľ“)

Zmluvná strana č. 2: **MUDr. Peter Bakič, s.r.o.**
So sídlom:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Zastúpená: MUDr. Peter Bakič
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej ako „Zmluva“)

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov, uvedených v čl. I, bod 2 tejto Zmluvy nachádzajúcich sa v budove Dom služieb Zavar, na Ul. Hlavná v Zavare, orientačné číslo 8, súpisné číslo 148, postavenej na pozemkoch č. 183/3, nachádzajúcich sa v kat. území Zavar, okres Trnava, zapísanej na LV č. 900 (ďalej len „Budova“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu – nájomné do užívania nebytové priestory v Budove, na I. NP o celkovej výmere 74m². Z celkovej výmery predstavujú prevádzkové priestory 41m² a ostatné priestory 33m².
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený poskytnúť nájomcovi predmetné priestory podľa bodu 2 tohto článku (ďalej iba „nebytové priestory“ alebo „Predmet nájmu“) do nájmu.
4. Nebytové priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi predmetom nájmu a susediacimi priestormi, a osami obvodových stien, ďalej sú ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien, atď., ktoré oddeľujú nebytové priestory tvoriace Predmet nájmu od spoločných priestorov.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytové priestory užívať výlučne iba v súvislosti s výkonom činnosti vyplývajúcej zo svojho podnikateľského oprávnenia, t.j. za účelom prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia – všeobecného lekára.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa čl. I, bod 2 tejto Zmluvy je dohodnutý na dobu určitú 5 rokov, t.j. od 1.6.2011 do 31.5.2016. (ďalej len „Doba nájmu“)

Čl. IV Výška a splatnosť ceny nájmu (nájomné)

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za nebytové priestory podľa čl. I, bod 2 tejto Zmluvy nasledovne:
 - a) za prevádzkovú plochu vo výmere 41 m² bude účtované nájomné vo výške 0,53 EUR / m² / mesiac
 - b) za ostatnú plochu vo výmere 33 m² bude účtované nájomné vo výške 0,46 EUR / m² / mesiact.j. celková ročná výška nájomného podľa vyššie uvedeného je 442,92 EUR / rok nájmu (slovom: štyristoštyridsaťdva EUR 92/100).
2. Nájomné je splatné vždy za obdobie každého kalendárneho štvrťroka vopred, najneskôr do 15. dňa posledného mesiaca predchádzajúceho kalendárneho štvrťroku a to vo výške ¼ ročného nájomného podľa bodu 1 tohto článku, t.j. vo výške 110,73 EUR (slovom: jednotodesať EUR 73/100).
3. Nájomné je splatné v mene EUR a platí sa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy.
4. V cene nájmu podľa bodu 2 tohto článku nie sú zahrnuté prevádzkové náklady v zmysle čl. V tejto Zmluvy. Tieto bude nájomca uhrádzať osobitne podľa čl. V. tejto Zmluvy.
5. V prípade zvýšených prevádzkových nákladov prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy týchto sadzieb.

V. Prevádzkové náklady

1. Nad rámec výšky nájomného hradí nájomca prenajímateľovi sumu nájomcom spotrebovaných prevádzkových nákladov v Predmete nájmu v Budove (ďalej len „prevádzkové náklady“). Prevádzkovými nákladmi sú najmä náklady na nasledovné média a služby:
 - vykurovanie priestorov
 - vodné, stočné,
 - elektrická energia.
2. Náklady na vykurovanie sú splatné vždy za obdobie každého kalendárneho štvrťroka vopred, najneskôr do 15. dňa posledného mesiaca predchádzajúceho kalendárneho štvrťroka, a to vo výške 1,03 EUR / m² prenajatej plochy / mesiac, t.j. 12,36 EUR / m² prenajatej plochy / rok. Výpočet platby za vykurovanie: 12,36 EUR x 74,00 m² = 914,64 EUR (slovom: deväťstoštrnásť EUR 64/100) / ročne, t.j. 228,66 EUR štvrťročne (slovom: dvestodvadsaťosem EUR 66/100). Pri úhrade nákladov na vykurovanie je nájomca povinný uvádzať variabilný symbol: číslo nájomnej zmluvy.
3. Náklady za dodávku energií – vodné stočné, električka budú fakturované nájomcovi do 15. dňa 1. mesiaca nasledujúceho kalendárneho polroka. Pri úhrade faktúry je nájomca povinný uviesť ako VS číslo vyššej faktúry.
4. Odvoz odpadu si nájomca zabezpečuje samostatne, na vlastné náklady.
5. V prípade zvýšených prevádzkových nákladov prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy týchto sadzieb.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie povinností, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
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 nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, na predmetoch umiestnených v Predmete nájmu alebo osobám v ňom sa nachádzajúcich.
4. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je počas trvania nájmu oprávnená i v sprievode tretej osoby vykonať prehliadku Predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode s nájomcom poverenej osoby, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, prípravy a uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť prehliadku Predmetu nájmu najneskôr do 48 hodín od požiadania prenajímateľa. V prípade, ak nájomca neumožní vykonanie takejto prehliadky podľa vyššie uvedeného ani na druhé požiadanie prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený vykonať takúto prehliadku použitím náhradných kľúčov bez prítomnosti nájomcu.
5. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
6. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými tak, aby nevznikla škoda a nesmie skladovať ani používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem.
Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, ako aj na spoločných priestoroch a zariadenia, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, ktoré sa združujú v Predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené cudzími osobami v predmete nájmu (návštevy, iné osoby príp. subjekty konajúce pre nájomcu).
7. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vrátane sprístupnenia Predmetu nájmu pri výkone opráv, úprav a údržby a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi neposkytnutím uvedenej súčinnosti v potrebnom čase a rozsahu. Ak pri výkone opráv, úprav a údržby vznikne na majetku nájomcovi škoda, za túto škodu zodpovedá prenajímateľ v zmysle príslušných právnych predpisov.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi vznik mimoriadnej situácie. Je povinný do 60 minút, v odôvodnených prípadoch aj v kratšej lehote, od vyrozumienia prenajímateľom alebo ním poverenou osobou o vzniku havárie v tej časti Budovy, v ktorej sa priestory dané do nájmu nachádzajú, umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom plynu, električky a pod.) tvoriacich súčasť Budovy. Inak je prenajímateľ v nevyhnutnom rozsahu oprávnený použiť náhradný kľúč.
9. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore iba s písomným súhlasom prenajímateľa a taktiež so stavebným povolením, resp. ohlásením stavebnému úradu. Úhradu nákladov pre prípad týchto zmien a úprav je nájomca oprávnený požadovať iba v prípade, ak sa na tom s prenajímateľom dohodne písomne.
10. V prípade, že nájomca zrealizuje opravy, úpravy účelovej povahy a drobné opravy vo vnútornom objekte užívaného nebytového priestoru, hradí ich z vlastných finančných zdrojov.
11. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
12. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a uviesť Predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania nájomcovi, resp. stavu po vykonaní zmien či úprav Predmetu nájmu vykonaných v súlade

s touto Zmluvou, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu, ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca protokolárne vráti nebytové priestory, ktoré sú Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností Predmetu nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky, od ktorých nebudú v uvedenej lehote vrátené všetky kľúče prenajímateľovi, a to na účet nájomcu. Nájomca je povinný do 15 dní po skončení nájmu nahradiť prenajímateľovi škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania Predmetu nájmu na základe špecifikácie škôd prenajímateľom. V prípade, že sa bude nájomca alebo akékoľvek iné osoby zdržovať bez písomného súhlasu prenajímateľa v Predmete nájmu i po ukončení nájomného vzťahu, je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu tieto osoby vykázat z Predmetu nájmu a tieto osoby do Predmetu nájmu nevpustiť, pričom prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi v dôsledku uplatnenia tohto práva prenajímateľa.

13. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v tejto STN. Na požiadanie odborného pracovníka prenajímateľa pre BTZ je povinný predložiť zápis alebo kópiu zápisu týchto kontrol, odborných prehliadok (OP), odborných skúšok (OS) alebo revízií.
14. Započítanie vzájomných pohľadávok je možné iba na základe písomnej dohody.
15. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie a plnenie povinností vyplývajúcich z ustanovení § 4 a § 5 zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vykonávacej vyhlášky MV SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii.
16. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č.223/2001 Z.z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov v súlade s všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu a za dodržiavanie zákona č.364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajímateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, uhradí nájomca.
17. Nájomca zabezpečí, aby nedošlo k znečisteniu parkovacích plôch zvláštnym a nebezpečným odpadom a ropnými produktmi. V prípade znečistenia, zabezpečí nájomca odstránenie na vlastné náklady.
18. V zmysle zákona o daniach z príjmov č.595/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom, prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do prenajatých nebytových priestorov Obce Zavar. V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, prenajímateľ nebude žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia.
19. V prípade, že počas platnosti zmluvy dôjde u nájomcu k zmene identifikačných údajov je nájomca povinný oznámiť tieto skutočnosti prenajímateľovi do 30 dní od vykonanej zmeny. V prípade nedodržania tohto ustanovenia nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
20. Obe zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v tomto objekte pre obe strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách oboch zmluvných strán. Pritom sa vychádza zo zásady, že každá zmluvná strana v tejto oblasti zodpovedá za priestory, ktoré užíva.

VII.

Poistenie

1. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu platiť daň z nehnuteľnosti a poistiť na vlastné náklady nebytové priestory, najmä proti nasledovným poistným rizikám:
 - a) zodpovednosť za škodu vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom nebytových priestorov
 - b) požiaru a živelným pohromám
2. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahŕňajúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné),
 - b) živelné poistenie predmetu nájmu a všetkého majetku nájomcu v Predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení,
 - c) poistenie proti riziku krádeže vlámaním a vandalizmu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na zásobách a zariadení nájomcu, pretože vo výške úhrady nie sú zahrnuté náklady na poistenie. V prípade živelných pohrôm znáša každá strana škody spôsobené na vlastnom zariadení.

Čl. VIII Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I, bod 2 tejto Zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. III tejto Zmluvy
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) zánikom Predmetu nájmu
 - d) zánikom nájomcu
 - kedy nájomca vstúpi v zmysle § 70 ods. 2 Obchodného zákonníka do likvidácie
 - kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti v zmysle čl. II tejto Zmluvy
 - e) výpoveďou zo strany prenajímateľa ak:
 - nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 45 dní mešká s platením nájomného
 - nájomca aj napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v Predmete nájmu
 - bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmenách Predmetu nájmu, čo bráni užívať Predmet nájmu
 - f) výpoveďou zo strany nájomcu ak:
 - prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie za účelom dohodnutým v tejto zmluve, alebo ak prenajímateľ vykonáva v Predmete nájmu činnosti, ktoré sú protizákonné alebo v rozpore s dobrými mravmi,
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
2. Pred jej uplynutím môžu účastníci písomne vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesiace (tri mesiace).
3. V prípade, že zo strany prenajímateľa, alebo nájomcu príde k porušeniu podmienok nájmu je výpovedná lehota 1 mesiac (jeden mesiac). Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Doba nájmu podľa čl. III, bod 1 sa po uplynutí pôvodnej Doby nájmu automaticky obnovuje za istých podmienok za akých bola dojednaná najviac na dobu 1 roka.
5. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu prenajatý priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
6. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.

Čl. IX
Závěrečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia príslušnými platnými slovenskými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Zmluvu možno meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden exemplár.

V Zavare, dňa 12.5.2011

Nájomca:
MUDr. Peter Bakič, s.r.o.

Prenajímateľ:
Obec Zavar