

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 10/2011

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Podbrezová
Sládkovičova 76/6, 976 81 Podbrezová
zastúpená Mgr. Ladislav Kardhordó, starosta obce
IČO: 00 313 688
DIČ: 2021169953
Bankové spojenie: DEXIA banka, a.s., pobočka Brezno
Číslo účtu: 2001393001/5600
Tel: 048/6171964, fax 048/617 1664
e-mail: podbrezova@stonline.sk
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: Psotka Med s.r.o.
zastúpená MUDr. Tomášom Psotkom
Kolkáreň 34/41, 976 81 Podbrezová
bytom Štúrova 1, 977 01 Brezno
IČO: 46 215 743
DIČ: 2023284802
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica
dňa 14.6.2011, odd. Sro, vložka č. 20364/S
Bankové spojenie: VÚB banka, a.s., pobočka Brezno
číslo účtu: 1222348357/0200 VUB banka
Telefón: 0903 137 682
(ďalej len nájomca)

PREAMBULA

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a VZN č. 2/2009 o nájme a podnájme nebytových priestorov, plôch na reklamné účely a o nájme pozemkov (ďalej len VZN o nájme).

I.

PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa v objekte Materskej školy, Kolkáreň 34/41, Podbrezová, I.nadzemné podlažie, LV č. 640, parcelné číslo 78 v katastrálnom území Podbrezová, o celkovej výmere 66,50 m² nasledovne:
čakáreň o výmere 20,20 m²
denná miestnosť o výmere 9,90 m²
vyšetrovňa sestry o výmere 19,7 m²
vyšetrovňa lekár o výmere 16,7 m²

II. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

2.1 Nájomný vzťah vzniká od 16.09.2011 a jeho trvanie je stanovené na dobu neurčitú.

2.2 Nájomný vzťah môže zaniknúť

a/ písomnou dohodou zmluvných strán (uviesť konkrétny dátum ukončenia, môže sa uviesť aj dôvod)

b/ uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená

c/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájmom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac.

d/ odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.

I. prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:

- v rozpore so zmluvou dá vec do podnájmu,
- na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.

II. nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:

- bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie,
- ak sa vec stane neupotrebitelnou alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
- ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu škodlivé,
- dôvod tzv. právnej vady veci, pričom prenajímateľ neurobí v primeranej lehote právne opatrenia, alebo tieto sú neúspešné

e/ na základe zákona – podľa § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.

III. ÚČEL NÁJMU

3.1 Nebytové priestory uvedené v čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na prevádzkovanie ambulancie praktického lekára pre dospelých a to na základe vydaného oprávnenia na vykonávanie zdravotnej starostlivosti a zápisu v obchodnom registri SR, č. 20364/S zo dňa 14.06.2011.

3.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu ordinačných hodín a podľa ďalšej potreby ordinácie, rozpis ordinačných hodín tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 4.1 Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov a VZN o nájme.
- 4.2 Výška nájomného za 1 m² podlahovej plochy je 6,80 eur za rok bez DPH
- 4.3 Celková úhrada za prenajaté priestory o výmere 66,50 m²:
- Ročná úhrada spolu: 2 444,20 € pozostáva z ročného nájomného vo výške 452,20 € a jednotlivých ročných zálohových platieb za dodávky energií vo výške 1 992,- € (vodné a stočné, elektrická energia, teplo).
- Uvedené výšky nájomného sú určené bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH.
- Mesačná úhrada spolu: 203,68 € pozostáva z mesačného nájomného vo výške 37,68 € a jednotlivých zálohových mesačných platieb za dodávky energií vo výške 166,- € (vodné a stočné, elektrická energia, teplo).
- 4.4 Výška nájmu sa každoročne upraví písomným dodatkom k zmluve vždy k 1.aprílu roka na obdobie 12 mesiacov z dôvodu valorizácie výšky nájmu v závislosti od miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Obecné zastupiteľstvo si vyhradzuje právo konečnej výšky navýšenia.

V. SPLATNOSŤ NÁJMU

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné hradiť štvrťročne vo výške 113,04 eur.
- 5.2 Ďalšie úhrady za dodávky energií budú vyúčtované nasledovne:
- a) vodné a stočné - bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi v zmysle Vyhlášky č. 442/2002 Z.z. mesačne zálohovo so splatnosťou do 15 dní od vystavenia faktúry,
 - b) elektrická energia – bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi 19% z faktúry mesačne zálohovo so splatnosťou do 15 dní od vystavenia faktúry,
 - c) TKO – na základe zmluvy s obcou o odvoze a zneškodnení TKO, fakturácia polročne,
 - d) úhrada za teplo – bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi 6,53 % mesačne zálohovo so splatnosťou do 15 dní od vystavenia faktúry.
- 5.3 Plnú výšku nájomného, zálohu a nedoplatok za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, stanovené zmluvou nájomca uhrádza jednorazovo, a to buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa, resp. formou poštovej poukážky alebo bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Zaplatením sa rozumie zaúčtovanie celej čiastky do pokladni alebo pripísaním na účet prenajímateľa.
- 5.4 Ročné zúčtovanie nákladov za služby spojené s nájmom prenajímateľ vykoná do 31.mája bežného kalendárneho roka a splatnosť nedoplatku je do 15 dní od vystavenia faktúry.
- 5.5 Nájomné a zálohu za služby spojené s nájmom je nový nájomca povinný uhrádzať 3 mesiace vopred na základe vystavenej faktúry a v tomto režime zotrvá 12 mesiacov. Ostatní nájomcovia uhrádzajú nájomné a zálohu za služby jeden mesiac dozadu so splatnosťou do 15 dní od vystavenia faktúry.

Nájomca, ktorý sa dopustí omeškania platby a napriek výzve prenajímateľa do novej lehoty neuhradí dlžnú čiastku bude preradený do režimu splatnosti ako by bol nový nájomca.

- 5.6 V prípade neuhradenia nájomného a za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. § 3 NV SR č. 87/1995 Z.z., podľa ktorého je výška určená o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj poplatok z omeškania, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 6.1 Ak sa zmluvné strany nedohodnú, má prenajímateľ zo zákona tieto povinnosti:
- odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, tak aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru,
 - udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave v akom ho nájomcovi odovzdal; to znamená podľa špecifikácie v zmluve znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie závad, ktoré by mohli brániť alebo bránia nájomcovi riadne užívať nebytový priestor,
 - zabezpečovať riadne plnenie služieb spojené s nájmom.

VII.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

7.1 Nájomcovi patria najmä tieto práva:

- právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
- právo požadovať zľavu z nájomného

7.2 Základnými povinnosťami nájomcu sú:

- platiť nájomné a za služby súvisiace s nájmom,
- uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru,
- bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv,
- v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodli s prenajímateľom inak,
- dodržiavať predpisy vzťahujúce sa na požiaru ochranu,
- zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov,
- oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti,

- h) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov (chodba a WC) vo vlastnej réžii, v ktorej má nájomca prenajaté nebytové priestory. Zamykanie budovy vrátane vstupnej chodby si zabezpečuje nájomca sám.
- 8.2 Pri technických úpravách ako sú nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie nájomca musí postupovať v súlade s ust. § 16 VZN o nájme.
- 8.3 Drobné opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa (napr. splachovač, batérie, kovanie a zámky dverí, sklo, linoleum....)
- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 8.5 Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk.
Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručeníu momentom odmietnutia prevzatia.
- 8.6 Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 8.7 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
- 8.8 Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
- 8.9 Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
- 8.10 Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, jedna pre prenajímateľa a jedna pre nájomcu.

8.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.

V Podbrezovej dňa 14.9.2011



.....
za nájomcu

