

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Zborov**
Lesná 10, 086 33 Zborov
zast. Mgr. Ján Šurkala, PhD., starosta obce
IČO: 322741
DIČ: 2020624804
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a. s. Bratislava,
pobočka Bardejov
číslo účtu (IBAN): SK46 0200 0000 0000 0072 6522

ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca: **MUDr. Dušan Macala**
Bezručova 538/3
08501 Bardejov
IČO: 35516615
E-mail: dusanmacala@gmail.com
Tel. čís.: 0905 400 823

ďalej len „nájomca“

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Čl. 1 Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v objekte Centra integrovanej zdravotnej starostlivosti v obci Zborov, zapísanom Okresným úradom v Bardejove, katastrálnym odborom na LV č. 1 127, nachádzajúcom sa na parcele C KN 238/1, k. ú. Zborov, so súpisným číslom 420, na adrese Lesná 4, 086 33 Zborov.
2. Nebytové priestory sa prenájmajú na účely podnikania.
3. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať **na gynekologicko-pôrodnícku ambulanciu.**

Čl. 2 Prenajaté nebytové priestory

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi do prenájmu nasledovné priestory nachádzajúce sa v objekte Obvodného zdravotného strediska v obci Zborov na adrese Lesná 4, 086 33 Zborov.
Pozri prílohu č. 1a.

Čl. 3

Podmienky

1. Nájomca je oprávnený nebytové priestory uvedené v čl. 2 užívať na činnosť, ktorá je uvedená v Čl. 1, bod 3.
2. V čase prenájmu zodpovedá nájomca za prenajaté priestory a škody na nich spôsobené.
3. Poistenie vnútorného vybavenia a vecí zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Poistenie budovy zabezpečí prenajímateľ.

Čl. 4

Doba nájmu, prolongácia a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá táto zmluva podľa Čl. 4, bodu 1, tejto zmluvy.
 - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode.
 - c) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), a to za podmienok uvedených v tejto zmluve.
5. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), a to za podmienok uvedených v tejto zmluve.
6. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany nájomcu sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.
7. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.
8. Po ukončení nájmu prenajímateľ predloží nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov najneskôr do 31.05. toho roka, ktorý nasleduje po roku, v ktorom bol ukončený nájom.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade preplatku poukázať tento na účet nájomcu do 14 dní od vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje v prípade nedoplatku tento uhradiť prenajímateľovi do 14 dní od obdržania vyúčtovania.
10. Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov je povinný vyhotoviť prenajímateľ po ukončení kalendárneho roka a to do 31.05. toho roka, ktorý nasleduje po roku, v ktorom boli poskytnuté služby. Preplatok, prípadne nedoplatok bude medzi zmluvnými stranami uhradený obvyklým spôsobom.

Čl. 5

Nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bez predkladania platobných výmerov prenajímateľom pravidelne – **štvrtročne, vždy do 25. dňa druhého mesiaca príslušného štvrtroka** na účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke a. s. Bratislava, pobočka Bardejov, číslo účtu (IBAN) SK46 0200 0000 0000 0072 6522.
2. Výška nájomného a preddavku za služby je uvedená v prílohe. **Pozri prílohu č. 1b.**
3. Nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním nebytových priestorov za prvých 6 mesiacov nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy sa nezapočítavajú do vyúčtovania a slúžia ako kompenzačná forma pomoci obce Zborov pri zahájení pôsobnosti gynekologickej ambulancie ako poskytovateľa špecializovanej zdravotnej služby obyvateľstvu.
4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného o viac ako tri dni prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu aj poplatok z omeškania (§ 697 OZ) vo výške 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej 0,83 eura za každý, a to i začatý mesiac omeškania (§ 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).

Čl. 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa Čl. 1, bod 3 tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že nebytový priestor od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytový priestor len v rozsahu a na účely, ktoré sú stanovené v tejto zmluve. Akékoľvek stavebné a iné úpravy v prenajatých priestoroch, môže vykonať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Ten stanoví možný rozsah úprav, podmienky financovania, prípadne iné podmienky napr. uvedenie do pôvodného stavu, vzájomný zápočet a pod. Nájomca musí o úpravy prenajímateľa požiadať vopred písomne, pričom v žiadosti podrobne špecifikuje, čo by malo byť predmetom úprav.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať z vlastných finančných prostriedkov všetky náklady spojené s obvyklým užívaním nebytového priestoru (drobné opravy a bežné udržiavacie práce) rešpektujúc vnútorný predpis Obecného úradu v Zborove, týkajúci sa drobných opráv v prenajatých nebytových priestoroch vo vlastníctve obce č. 1/2006, schválený OZ dňa 27.06.2006. **Pozri prílohu č. 2.**
4. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu prenajatých priestorov.
6. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.
7. V prípade zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obidve zmluvné strany.

Čl. 7
Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne neobvyklých podmienok. Zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Zborove dňa: 29.10.2021

V Zborove dňa: 29.10.2021

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

PRENAJATÉ NEBYTOVÉ PRIESTORY

Popis miestnosti	Výmera podlahovej plochy (m²)
106 WC	2,77
107 prípravovňa – sestrička	12,14
108 prezliekací box	1,08
109 WC pacienti	1,08
110 vyšetrovňa – gynekológ	18,36
111 čakáreň	10,72
Výmera spolu (m²)	46,15

Výška štvrt'ročného nájomného a preddavku za služby (EUR): 353,06 EUR (173,06 EUR + 180 EUR)

Nájomné: $46,15 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €} = 692,25 \text{ EUR/rok}$
 $692,25 : 4 = 173,06 \text{ EUR/štvrt'rok}$

Preddavok za služby za štvrt'rok (EUR):

teplo	100,00
elektrina	44,00
vodné	16,00
stočné	20,00

Spolu: 180,00 EUR

DROBNÉ OPRAVY V NEBYTOVOM PRIESTORE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

(schválené 27.06.2006 uznesením Obecného zastupiteľstva v Zborove č 25.1a)

A. Sanitárne zariadenie

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla,
2. oprava, výmena výtokového ventilu kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tukov,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. výmena tesnenia,
7. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
8. oprava schránky na toaletný papier,
9. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
10. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej gule s pákou, pedálového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
11. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
12. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
13. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenia

1. oprava výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, objímok,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých častí,
3. oprava výmena vypínačov elektrického prúdu.

C. Ohrievače vody, prietokové a elektrické zásobníky

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

D. Kovanie a zámky

1. oprava, výmena kľuky, štítka, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

E. Okná a dvere

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

F. Podlahy

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.