

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:

1/ Prenajímateľ: Obec Klenovec
Námestie Karola Salvu č.1
980 55 Klenovec
IČO: 00318850
V zastúpení: Mgr. Zlata Kaštanová, starostka obce
ďalej len „prenajímateľ“

a

2/ Nájomca: KlenMed s.r.o.
Klokočova 734,
981 01 Hnúšťa
IČO: 46 697 128
v zastúpení: MUDr. Vladimíra Ostricová - konateľ
ďalej len nájomca

uzatvorili podľa zák. č. 116/1990 Zb v platnom znení túto zmluvu
o nájme nebytových priestorov

ČI. I PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ ako vlastník budovy prenajíma nájomcovi predmet nájmu, ktorým je nebytový priestor v polyfunkčnej budove so súpisným číslom 2, postavenej na parcele registra CKN číslo 1/4 evidovanej u Katastrálneho úradu Banská Bystrica, Správa katastra Rimavská Sobota, zapísanej na liste vlastníctva č. 1238 pre obec a katastrálne územie Klenovec.
2. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
3. Vzhľadom k tomu, že priestory nájmu nie sú v stave spôsobilom na prevádzku účelu nájmu a rekonštrukciou sa zvýši hodnota budovy, prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nasledovnom:
 - a) Rekonštrukciu priestorov vykoná nájomca
 - b) Nájomca po podpise zmluvy vyčíslí sumu oprávnených nákladov a predloží ju spolu s príslušnými dokladmi prenajímateľovi
 - c) Prenajímateľ preverí výšku nákladov a po ich schválení a vzájomnom odsúhlasení doloží ich výšku v dodatku k tejto zmluve.
 - d) Prenajímateľ schválenú výšku rekonštrukcie budovy zúčtuje vo svojom účtovníctve

ČI. II ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu uvedený v čl. I. ods. 1. bude nájomca využívať na prevádzku zdravotnej ambulancie a na poskytovanie služieb spojených s výkonom zdravotnej starostlivosti.
2. Nájomca prehlasuje, že je podľa právnych predpisov oprávnený vykonávať činnosť v súlade s účelom nájmu.

ČI. III DOBA NÁJMU

1. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú.

ČI. IV NÁJOMNÉ

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške

Ambulancia	22,80 m ²	5,64 EUR/m ²	t.j. 128,59 EUR/rok
WC, chodba	34,20 m ²	4,22 EUR/m ²	t.j. 154,45 EUR/rok

Mesačné nájomné je vo výške 23,50 EUR i za započatý mesiac nájmu.
2. Mesačné nájomné vo výške 23,50 EUR bude uhrádzané nasledovne:
 - a) Nájomné vo výške 8,50 EUR je splatné do 10. dňa príslušného mesiaca prevodným príkazom na účet Obecného úradu v Klenovci číslo 20526392/0200 (VÚB banka)
 - b) Nájomné vo výške 15,00 EUR bude pravidelne mesačne započítavané so sumou podľa dodatku.
 - c) O zápočte sa vystaví doklad, ktorý prenajímateľ mesačne doručí nájomcovi.
3. Prevádzkové náklady ako sú poplatky za elektrickú energiu, vodu, služby a ostatné poplatky priamo súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu, nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom.

ČI. V PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani obchodného mena prenajímateľa. Pri porušení tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo cudzie osoby, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu. Podobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy.

2. Nájomca sa touto zmluvou osobitne zaväzuje, umožniť kedykoľvek fyzickú kontrolu prevádzkovania predmetu nájmu osobou poverenou prenajímateľom,
3. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
4. Všetky stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám požaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať.
5. Bežné opravy vykonáva nájomca na vlastné náklady. Opravy väčšieho rozsahu, ktoré sa vyskytnú po podpise zmluvy vykoná prenajímateľ.
6. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a iných stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
7. Nájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nezavinil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa), alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnený u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do jedného mesiaca od dňa, kedy prvýkrát došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
8. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si písomný súhlas.
9. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
10. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a vrátiť predmet nájmu v stave s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a prenajímateľ bude musieť predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca. Na náklady nájomcu je prenajímateľ oprávnený v takomto prípade majetok nájomcu podľa povahy veci uskladiť.
11. Ak pri ukončení nájmu suma nákladov uvedená v dodatku nebola v plnom rozsahu započítaná, zostatok tejto sumy uhradí prenajímateľ nájomcovi na základe dohody, ktorá bude vzájomne odsúhlasená a podpísaná.
12. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek bez ohlásenia vykonávať počas otvorenej doby odbornú prehliadku predmetu nájmu ako aj dodržiavanie zmluvných podmie-

nok. Nájomca je povinný takúto prehliadku umožniť, pokiaľ to predmet nájmu / poskytovanie zdravotnej starostlivosti – vyšetovanie pacienta/ dovoľí, prenajímateľovi ako aj osobám, ktoré určí prenajímateľ.

12. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy pred požiarom v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom § 4-9 a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii. Úlohy bezpečnosti práce v zmysle Zákona NR SR č. 311/2002 Z.z. Zákonníka práce v znení neskorších noviel.

13. V prípade zmeny vlastníka predmetnej budovy si nájomna vyhradzuje predkupné právo.

Čl. VI SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, pokiaľ je v zmluve ustanovené, ak nie je platí šesťmesačná výpovedná doba pre obidve strany. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.
2. Nájom možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
 - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b/ nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 60 dní je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy
 - c/ nájomca alebo jeho zamestnanci, či iné osoby, ktoré s jeho súhlasom sa zdržujú v predmete nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú verejný poriadok,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení alebo zastavení stavby alebo bolo vydané iné rozhodnutie príslušným orgánom, ktoré bráni riadne užívanie predmetu nájmu,
 - e/ nájomca vstúpi do likvidácie alebo ak bol na nájomcu vyhlásený konkurz,
 - f/ ako aj v iných prípadoch stanovených zákonom.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu ak:
 - a/ prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v riadnom užívaní schopnom stave,
 - b/ nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - c/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnutý účel nájmu.
5. Nájom zaniká aj:
 - a/ zánikom predmetu nájmu,
 - b/ zánikom nájomcu,
6. Za hrubé porušenie tejto zmluvy sa považuje opakované (2x) porušenie čl. VI ods. 3 písm. a) až c).
7. Pri hrubom porušení tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený písomne okamžite vypovedať túto zmluvu, s čím nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia okamžitej výpovede. Za doručenie sa považuje doručenie okamžitej výpovede na poslednú známu adresu nájomcu alebo dodanie okamžitej výpovede do miesta

predmetu nájmu v pracovných dňoch.

Čl. VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. Rovnako ak niektoré ustanovenie zmluvy je v rozpore so zákonom o ochrane hospodárskej súťaže, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zmluvy ako celku. V takýchto prípadoch sa obe zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a bol v súlade s právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
2. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na posledne známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola oznámená druhej zmluvnej strane, alebo ktorá bola uvedená na posledných zmluvných dokladoch. Obe zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek zmeny sídla, v zložení štatutárnych zástupcov, bankového spojenia, daňových údajov a ďalších podstatných zmien oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá zmluvná strana, ktorá porušila toto ustanovenie za spôsobenú škodu druhej zmluvnej strane. Doručenie nájomcovi sa považuje za riadne doručené aj vtedy, ak prenajímateľ doručí písomnosť poverenému zamestnancovi nájomcu na adresu predmetu nájmu.
3. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
4. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Zmluva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami nadobúda platnosť a účinnosť nadobúda najneskôr dňom odovzdania predmetu nájmu.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, každý má platnosť originálu a jeden je pre každú zmluvnú stranu.

V Klenovci, dňa : 1.8.2011.



prenajímateľ

OBEC KLENOVEC
OKR. RIMAVSKÁ SOBOTA
③



nájomca