

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

Uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a prísl. paragrafov Obchodného zákonníka

ZMLUVNÉ STRANY:

**Obec Kuchyňa, zastúpená starostom obce
p.Róbertom Bujnom**

Sídlo: 900 52 Kuchyňa č.220

IČO: 00304875

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

MUDr. Ján Zvolenský

Bytom : Štúrova 42, 903 01 Senec

IČO: 31137938

DIČ: 1023026169

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

Číslo účtu: 19250106/0900

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nehnuteľností (ďalej len „zmluva“) za nasledujúcich podmienok:

ČLÁNOK I. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi do prenájmu nebytové priestory o výmere 63,36 m², v členení prevádzkové priestory 36,11 m² a spoločné priestory 27,25 m², v budove zdravotného strediska so súpisným číslom 203, , zapísaný na liste vlastníctva č. 875 pre katastrálne územie Kuchyňa, vedeného správou katastra Malacky (ďalej len „predmet nájmu“)

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania časti predmetu nájmu za dohodnuté nájomné a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a riadne a včas uhrádzať dohodnuté nájomné.

3. Nájomca nebude znemožňovať predmetom svojho podnikania aktivity ostatných nájomníkov a umožní vstup do predmetu nájmu prenajímateľovi kvôli nutným opravám a údržbe celej nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza.



ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na – špecializovaná ambulatná starostlivosť zubno - lekárska
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do prenájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

ČLÁNOK III. NÁJOMNÉ A SPÔSOB PLATENIA

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom nasledovne: nájomné za prenajaté priestory je: - prevádzkové priestory **12,00 EUR** za 1 m²
- spoločné priestory **5,00 EUR** za 1 m²,
t.j. nájomné za 12 kalendárnych mesiacov trvania nájmu predstavuje spolu sumu vo výške **570,00 EUR** (slovom: Päťstosedemdesiat euro), pričom štvrťročné nájomné predstavuje sumu **142,50 EUR** (slovom: Jednostaštyridsaťdva euro 50/100)

2. V nájomnom podľa predchádzajúceho bodu tejto zmluvy nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, plynu, vody, stočné, odvoz odpadu, upratovanie ako aj za ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržiavaním priestorov. Suma zálohových platieb za 12 kalendárnych mesiacov trvania nájmu predstavuje sumu **1.300 €** / slovom: jedentisíc tristo euro/, pričom štvrťročné zálohové platby predstavujú sumu **325,00 €** / slovom: tristodvadsaťpäť euro / :

- teplo	250,00 €
- el. energia	65,00 €
- voda	6,50 €
- KO	3,50 €

Všetky vzniknuté náklady podľa tohto bodu zmluvy znáša nájomca, ktorý je povinný uhradiť ich vždy riadne a včas na základe faktúry prenajímateľa. Náklady na energie budú rozrátané alikvotne medzi všetkých nájomcov, a to podľa plochy vykurovaných plôch /pri plyne/ a podľa veľkosti prenajímanej plochy pri spotrebe vody. Splatnosť faktúr je 14 kalendárnych dní odo dňa ich vystavenia.

3. Nájomca bude uhrádzať nájomné a platby za služby na základe nájomnej zmluvy štvrťročne na nasledujúci kalendárny štvrťrok , bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vždy do 10-teho dňa príslušného mesiaca, t.j. 10.1. , 10.4., 10.7 a 10.10.
Platby za služby sú zálohové a po obdržaní faktúr za skutočnú spotrebu energií sa vykoná vyúčtovanie spotreby.

4. Nájomca je povinný nájomné uhrádzať v plnej výške a v lehote splatnosti. V prípade ne dodržania termínu úhrady má právo prenajímateľ účtovať úrok 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania

5. V prípade, že nájomca nemôže predmet nájmu užívať alebo ho môže užívať iba obmedzene z dôvodov na strane prenajímateľa, nájomca má právo na pomernú zľavu z nájomného – po dohode oboch strán.



ČLÁNOK IV. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvný vzťah založený zmluvou zaniká:
 - a/ zánikom predmetu nájmu
 - b/ zánikom nájomcu bez právneho zástupcu
 - c/ dohodou zmluvných strán
 - d/ ak sa objekt stane nespôsobilým na užívanie v zmysle zákonov SR
 - e/ výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota sú tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.
 - f/ na základe výpovede prenajímateľa alebo nájomcu s trojmesačnou lehotou.

Ukončenie prenájmu zo strany prenajímateľa je možné v prípade:

- g/ ak nájomca poškodzuje objekt
- h/ ak nájomca užíva časti budovy a plochy v rozpore so zmluvou a zákonmi SR
- i /ak nájomca neplní ustanovenia o platení nájomného alebo energií

3. Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v deň ukončenia nájomnej zmluvy. Ak nájomca predmet nájmu nevyprace včas, je bývalý nájomca povinný uhradiť všetky náklady v súvislosti s tým vzniknuté.

ČLÁNOK V. ĎALŠIE PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU A PRENAJÍMATEĽA

1. Nájomca je povinný sa starať o predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda. V prípade, ak na predmete vznikne škoda zavinením nájomcu, tento je povinný uviesť poškodené časti predmetu nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
2. Nájomca za zaväzuje v predmete nájmu zabezpečiť svoju činnosť v zmysle právneho poriadku platného v SR, zákonov v aktuálnom znení, a to v oblasti ochrany pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii. V oblasti bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilého na dohodnutý účel užívania v zmysle kolaudačného rozhodnutia a užívacieho povolenia.
- 4 Prenajímateľ súhlasí, aby sa zamestnanci a klienti nájomcu mohli zdržiavať v predmete nájmu, neobmedzene, vrátane dní pracovného pokoja.
5. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť drobné opravy v predmete nájmu nad 100 €.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek opravy a úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa.



7. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi V stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. úpravy, ktoré nájomca vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa.

8. Prenajímateľ je oprávnený v predmete nájmu, po dohode s nájomcom, kedykoľvek uskutočniť kontrolu dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.

ČLÁNOK VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.01.2014 a jej podpísaním obidvoma zmluvnými stranami.

2. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné uskutočniť len v písomnej forme s podpismi zmluvných strán.

3. Zmluvné strany sú povinné informovať sa navzájom o akýchkoľvek zmenách, ktoré nastali v ich identifikačných údajoch uvedených v tejto zmluve.

4. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto dohody v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

5. Dohoda nadobúda platnosť dňom podpisu oboma účastníkmi a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z.

6. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží nájomca a jeden exemplár obdrží prenajímateľ.

7. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom podpísaná, na základe slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, bez výhrad.

V Kuchyni , dňa 18.09.2013



.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca