

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá v zmysle ustanovení § 1 nasl. Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších noviel

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: OBEC Terchová
IČO: 00321 699
Zastúpená: Jozef Dávidík, starosta Obce Terchová
DIČ: 2020677626
Bankové spojenie: SLSP a.s., Žilina
Číslo účtu: SK35 09000000000422186247
/ďalej len prenajímateľ/

a

Nájomca: STOMTECH s.r.o.
MUDr. Eva Poliaková
Ambulancia zubného lekárstva
Adresa: Sv. Martina 273, 01306 Terchová
IČO: 47240466
DIČ:
Bankové spojenie: VÚB a.s., Žilina
Číslo účtu SK69 0200 0000 0030 4271 5657
/ďalej len nájomca/

I.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu je prenechanie nebytových priestorov prenajímateľom na užívanie nájomcovi a to časť budovy Obecného úradu Terchová, ul. Sv. Cyrila a Metóda č. súp. 96, príloha č. 1.

- a) ambulancia o výmere 24,3 m²
- b) časť spoločných priestorov 11,94 m²

II.

Účel nájmu

Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom prevádzkovania ambulancie – **Ambulancia zubného lekárstva.**

III.

Doba nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu od 15. 08. 2020 do 31. 12. 2021.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
a/ na základe písomnej dohody zmluvných strán.

b/ na základe výpovede podanej ktoroukoľvek zo zmluvných strán, a to len v prípadoch uvedených v §9 ods. 2,3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Výpovedná doba je 3 mesiace, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená účastníkovi zmluvy.

3. V prípade zániku nájomného vzťahu výpoveďou zo strany prenajímateľa uhradí prenajímateľ nájomcovi pomernú časť nákladov technického zhodnotenia prenajatých nebytových priestorov v časti domu, uvedeného čl. I. ods. 1 tejto zmluvy, pripadajúcu na ešte nevykonané odpisy, vykonaného s písomným súhlasom prenajímateľa.
4. V prípade zániku nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave zodpovedajúcom úpravám /čl. VII. ods.1/, ktoré nájomca vykoná so súhlasom prenajímateľa.

IV.

Nájomné

1. Nájomné sa dojednáva v súlade s ustanoveniami výmeru MFSR č. 01/1993 zo dňa 17. 12. 1992.
Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za prenechané nebytové priestory v zmysle čl. II:
 - ambulancia 8,30 € za 1m² ročne /24,3 m²x8,3€=201,7€/
 - časť spoločných priestorov 5,30 € za 1m² /11,94m²x5,3€=63,3€/Výška ročného nájmu predstavuje: **265,0 €**.
2. Nájomné sa platí mesačne, vždy do 15-teho dňa mesiaca príslušného mesiaca, a to vždy v sume 1/12 ročného nájomného, na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ má právo k 1. 1. príslušného roka upravovať výšku ročného nájomného dodatkom k zmluve, v prípade zrušenia alebo úpravy výmeru MFSR.

V.

Náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov a ktorého bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu: **vykurovanie, vodné a stočné, el. energiu spoločných priestorov, odvoz odpadu**, a to vo výške 46,48 € mesačne. Ročná záloha za tieto služby spolu činí **557,8 €**. (Rozpis v prílohe č. 2)
2. Mesačná úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov bude uhrádzovaná spolu s nájomným do 15-steho dňa mesiaca.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli s užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, to je od 01. 01. do 31. 12. daného roka, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
4. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 15 dni uhradí vyúčtovaný rozdiel. Uvedené rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov.

2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi riadne užívať prenajaté priestory, neobmedzovať ho v jeho právach k týmto priestorom.
3. Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť pri výkone svojich práv voči tretím osobám.
4. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory v súlade s dohodnutým účelom, je povinný oznámiť zmenu dohodnutého účelu a následne túto zmenu vykonať len so súhlasom prenajímateľa. Ďalej je povinný udržiavať v prenajatých priestoroch poriadok a čistotu, dodržiavať všeobecné nariadenia obce Terchová.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zistil nájomca počas užívania nebytových priestorov.
6. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
7. Nájomca nemôže prenajaté priestory prenajať tretej osobe.
8. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
9. Nájomca zodpovedá za škody nedodržaním zmluvy.
10. Na realizáciu stavebných úprav je nájomca povinný predložiť projekt s rozpočtom.
11. Opravy spoločných priestorov, udržiavanie objektov a spoločného zariadenia zabezpečí a hradí prenajímateľ.

VII.

Ďalšie ustanovenia

1. Prenajímateľ týmto dáva súhlas nájomcovi, aby na vlastné náklady vykonal potrebné úpravy prenechávaných nebytových priestorov uvedených v článku I. tejto zmluvy, ako aj súhlas na vykonanie všetkých predpísaných bezpečnostných opatrení, aby v nich nájomca mohol začať podnikáť.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca hodnotu rekonštrukcie prenajatých priestorov zaradiť do HIM a nájomca bude uplatňovať odpisy do výšky vynaložených finančných prostriedkov, ktorými nájomca zhodnotí predmet nájmu postupom podľa článku VII. ods. 1 tejto zmluvy.
3. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov a ich bežnú údržbu znáša nájomca.

VIII.

Záverčné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve sa môžu uskutočňovať číslowanými dodatkami, ktoré budú mať písomnú formu.
2. Zmluva nadobúda platnosť podpísaním oboch zmluvných strán a účinnosť dňom 15. 08. 2020.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží 2 rovnopisy.

V Terchovej dňa 15. 08. 2020

Jozef Dávidík
starosta obce

MUDr. Eva Poliaková

Príloha č. 2 k článku V.

Rozpis mesačných nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov:

Elektrická energia: 16,60 €

Plyn: 19,92 €

Voda: 6,64 €

Odvoz odpadu: 3,32 €

Spolu: 46,48 €
