



ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme nebytových priestorov v platnom znení

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Oravské Veselé

So sídlom: Oravské Veselé č. 374, 029 62 Oravské Veselé

Zastúpená: Ing. Albínom Maslaňákom, starostom obce

IČO: 00650498, DIČ: 2020573489

Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s.

Číslo účtu: 4003253001/5600

(ďalej v texte uvádzaný ako prenájomca)

a

Nájomca:

Bc. Gabriela ROMÁŇÁKOVÁ

Oravské

IČO :

Bankov

Číslo účtu : SK11 1100 0000 0029 3811 7890

(ďalej v texte uvádzaný ako nájomca)

II.

Predmet a účel zmluvy

Touto zmluvou prenecháva prenájomca nájomcovi za dohodnuté nájomné na dočasné užívanie nižšie špecifikované nebytové priestory nachádzajúce sa v budove : Obvodného zdravotného strediska Oravské Veselé súpisné číslo 193, zapísané na Okresnom úrade Námestovo – katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1034, pre katastrálne územie Oravské Veselé, parc. číslo Č - KN 1235 – zastavané plochy a nádvorie.

Predmetom zmluvy sú nebytové priestory nachádzajúce sa na adrese Obvodné zdravotné stredisko Oravské Veselé súpisné číslo 193 – prvé poschodie, priestor: ambulancia o výmere **29,7 m²**, čakáreň **17,7 m²**, sociálne zariadenie o výmere **3 m²**.

Prenajímateľ necháva do užívania nájomcovi nebytový priestor bez interiérového vybavenia.

Účel nájmu: **Ambulancia dentálnej hygieny.**

III. Doba trvania

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01.02.2023 do 31.12.2023**.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú z dôvodu skúšobnej doby prevádzky nájomných priestorov. Nájomca po uplynutí skúšobnej doby má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na uvedené priestory.

IV. Nájomné, poplatky za služby spojené s predmetom nájmu a spôsob ich platenia

Úhrada za užívanie nebytových priestorov sa stanovuje sa stanovuje na základe uznesenia OZ č. 65/2022 zo dňa 16.12.2022 vo výške **1,00 € ročne** za celý predmet nájmu .

- nájomné za nebytový priestor vo výške **1,00 € / rok**

Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktorá pozostáva z:

- dodávky pitnej vody(vodomer:), na základe vystavenej faktúry za odobratú pitnú vodu raz ročne.
- spotrebovaná elektrická energia v spoločných priestoroch bude rozúčtovaná raz ročne, po doručení dodávateľskej faktúry za elektrickú energiu v pomere prenajatej plochy k celkovej vykurovanej ploche.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa bude na účet prenajímateľa uhrádzať nájomcom raz ročne. Úhradu nájomného bude nájomca realizovať bankovým prevodom na účet na základe prenajímateľom vecne a formálne správne vystavenej a nájomcovi riadne doručenej faktúry, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom.

V prípade omeškania platby s nájomným má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Úhradou úroku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa :

- a) prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu zmluvy a umožniť mu do neho nepretržitý prístup (t.j. 24 hodín každý deň).
- b) prenajímateľ je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady nepresiahnu 500,- €/rok), ktoré je povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca.
- c) prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie predmetu zmluvy proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Na požiadanie nájomcu

je povinný umožniť a zabezpečiť mu k nahliadnutiu poistnú zmluvu a doklady o zaplatení poistného. Hnuteľné veci v predmete zmluvy a na pozemku si poistí nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu.

- d) prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi ak je zastihnutelný.
- e) prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy, a to aspoň tri (3) mesiace pred ich plánovaným začatím, v prípade, že je táto lehota možná.
- f) prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviazu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu alebo objektom, alebo, že by takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že nie je mu známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom.
- g) ak by tretie osoby uplatňovali voči nájomcovi akúkoľvek pohľadávku alebo iné právo spojené s vlastníctvom predmetu zmluvy, vzniknuté počas trvania zmluvy, zaväzuje sa prenajímateľ, že zaplatí takúto pohľadávku alebo uspokojí iné právo a nájomcovi nahradí škodu tým vzniknutú. V prípade, ak bude prenajímateľ považovať pohľadávku tretích osôb za neoprávnenú, je povinný uplatniť voči tejto námietke všetky zákonné námietky, alebo iniciovať súdny spor, predmetom ktorého bude určenie neplatnosti resp. neexistencie pohľadávky tretích osôb.
- h) prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie predmetu nájmu hasiacimi prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov a hydrantov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu a označenie únikov smeru v predmete zmluvy a vypracovanie požiarnych poplachových smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarnu knihu). Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, resp. určiť požiarnu hliadku z radov svojich zamestnancov a zabezpečiť jej zaškolenie, a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany.

2. Práva a povinnosti nájomcu :

- a) nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete zmluvy, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete zmluvy.
- b) nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa.
- c) pokiaľ v dôsledku vzniknutých väd bude užívanie predmetu zmluvy zo strany nájomcu vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác. Pokiaľ uvedená

nemožnosť užívať predmet zmluvy bude viac ako 15 dní, považuje sa uvedené za hrubé porušenie povinnosti prenajímateľa.

- d) nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Po skončení nájmu je nájomca povinný dať predmet zmluvy do pôvodného stavu a nemôže si nárokovať na náhradu nákladov, ktoré mal s nimi spojené.

- e) nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

- f) Nájomca po dohode s prenajímateľom môže na vlastné náklady umiestniť na predmete zmluvy svoje reklamné označenie (tabuľu).

- g) interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov, je oprávnený nájomca si vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je povinný nájomca prenajímateľa vopred informovať. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich.

Ak nájomca urobí interiérové zmeny, tak po skončení nájmu ju dá do pôvodného stavu a v prípade že ide o zmenu, ktorú by nebolo možné vrátiť alebo len s ťažkosťami, tak len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

- h) nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy.

- i) nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy prenajímateľovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi.

VI.

Ukončenie zmluvy

- uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
- dohodou oboch zmluvných strán aj pred uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená.
- písomnou výpoveďou v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení,
- ak prenajímateľ bude prenajaté priestory potrebovať na verejnoprospešný účel, alebo poskytovanie primárnej ambulantnej starostlivosti.

Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

Písomnosti sa doručujú na adresu uvedenú v zmluve, prípadne na adresu, ktorá bola písomne oznámená ako nová adresa. Písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade, ak si ich adresát neprevzal v odbernej dobe, alebo ak sa písomnosť vrátila ako neprevzatá, pretože je adresát neznámy a to dňom vrátenia písomnosti. Písomnosť sa považuje za doručenú, ak ju adresát odmietol prevziať bezdôvodne a to dňom odmietnutia písomnosti.

VII. Záverečné ustanovenia

Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a Občianskeho zákonníka.

Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými zmenami alebo dodatkami na základe odsúhlasenia zmluvnými stranami, podpísanými štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.

Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory, vyplývajúce z podnájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou.

Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom rovnocennom vyhotovení.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky proti forme a obsahu tejto zmluvy, uzatvárajú ju riadne, zodpovedne, určito, jasne a slobodne, nie za nápadne nevýhodných podmienok, nie v tiesni, nie v omyle, pod tlakom, na znak čoho ju zástupcovia oboch zmluvných strán podpísali.

V Oravskom Veselom , dňa 16.01.2023

V Oravskom Veselom, dňa 16.01.2023

Za nájomcu :

.....
Gabriela Romaňáková

Za prenajímateľa :

.....
Ing. Albín Maslaňák, starosta obce

