

ZMLUVA O NÁJME

nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb.

Prenajímateľ: Obec Staškov
Sídlo: Jozefa Kronera 588, 023 53 Staškov
Kontaktná adresa: Obecný úrad v Staškove, 023 53 Staškov
Zastúpený: Ing. Ladislav Šimčisko – starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., Čadca
Číslo účtu - IBAN: SK81 5600 0000 0002 7961 5001
IČO: 00314293
DIČ: 2020553271
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: SP MEDICA, s. r. o.
Sídlo: Horný Kelčov 599, 023 55 Vysoká nad Kysucou
Prevádzka: Staškov 589
Zastúpený: MUDr. Pavol Michnica – konateľ spoločnosti
Bankové spojenie: VUB, a. s.
Číslo účtu - IBAN: SK13 0900 0000 0026 4330 5253
IČO: 36442208
Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina vl. č. 17419/L dňa 11.04.2006
(ďalej len nájomca)

na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Staškov č. 7/2016 zo dňa 13.01.2016 uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len zmluva).

Čl. 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území obce Staškov – polyfunkčnej budovy č. s. 589, druh iná budova, na parcele CKN 112/8, zapísanej Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor, na LV č. 1179.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok majetok obce Staškov, zapísaný na LV č. 1179, vedeného Správou katastra Čadca, nebytové priestory – ambulancia, sesterská izba, čakáreň, chodba, WC pacienti a WC personál o výmere spolu 83,1 m² /podľa priloženej situácie/ nachádzajúci sa na prízemí budovy č. s. 589, postavenej na parcele CKN 112/8 v katastrálnom území Staškov. Nájomca bude využívať vstup do budovy spoločne s ostatnými nájomcami nebytových priestorov v budove č. s. 589.
3. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nebytové priestory pre ambulanciu všeobecného lekára Staškov.

4. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory využívať výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. 2

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva od 01.02.2016 na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. 3

Cena nájmu a spôsob úhrady

1. **Cena nájmu** za nebytové priestory bola stanovená dohodou vo výške **1 261,40 €/rok**. Zálohové platby za **služby** spojené s užívaním nebytových priestorov sú stanovené dohodou v celkovej výške **1 104 €/rok**. Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom sú uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb:
 - dodávka elektrickej energie v spoločných priestoroch, ktorá bude nájomcom vyúčtovaná na základe skutočného stavu elektromera č. 7871085, z ktorého bude odpočítaná spotreba v priestoroch bývalej detskej ambulancie podľa stavu podružného elektromera. Spotreba po odpočte bude rozpočítaná jednotlivým nájomcom podľa podlahovej plochy spoločných priestorov.
 - dodávka vody a stočné, ktoré bude nájomcovi vyúčtované podľa stavu podružného vodomera č. 7556842 a rozpočítané podľa podlahovej plochy spoločných priestorov.
 - dodávka tepla, ktoré bude vyúčtované na základe dodávateľských faktúr za odber plynu (č. odberného miesta 4100043435) podľa podlahovej plochy prenajatých priestorov.Okrem vyššie uvedených služieb zabezpečí prenajímateľa pre nájomcu za odplatu:
 - výkon požiarnej ochrany
 - revíziu elektroinštalácie, hromozvodu a plynového zariadenia
 - kominárske práce
 - obsluha plynových kotlovktoré budú vyúčtované na základe skutočných nákladov podľa dodávateľských faktúr. Nájomca si pre priestory ambulancie a sesterskej izby zabezpečí na vlastné náklady dodávku elektrickej energie /prepisom odberateľa na odbernom mieste/ a prietokový ohrievač na dodávku teplej vody.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a zálohové platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov mesačne nasledovne – **nájom** vo výške **105,12 €/mesiac** a zálohová platba za **služby** spojené s nájmom nebytových priestorov v zmysle rozpisu vo výške **92 €/mesačne**. **Mesačná platba spolu činí 197,12 €**, ktoré sú splatné vždy najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca na účet

prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné a služby spojené s nájomom nebytových priestorov sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktorú prenajímateľ platí dodávateľom týchto služieb. V prípade, ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájomom uvedených v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
5. Celkové zúčtovanie za dodané služby sa vykoná raz ročne najneskôr do 31.5. roka nasledujúceho po roku, za ktorý sa ročné zúčtovanie vykonáva. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 15 dní od oznámenia jeho výšky. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájomom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za služby dohodnuté. Zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájomom uvedených v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť zálohové platby za služby spojené s nájomom tak, aby pokrývali skutočné náklady za služby podľa ročného vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Zmenu zálohových platieb prenajímateľ nájomcovi oznámi písomne. Nájomca je povinný uhrádzať zmenenú zálohovú platbu od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po dni doručenia oznámenia o zmene zálohových platieb za služby spojené s nájomom.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájomom do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
8. Výška nájomného sa pomerne zvyšuje za každý kalendárny rok o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 31.12. príslušného roka, pričom toto zvýšenie nadobudne účinnosť a platnosť od 01.01. nasledujúceho roka. Výška nájomného sa môže zvýšiť i na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
9. Zvýšenie nájomného o infláciu prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi s uvedením percenta inflácie a novou výškou nájomného najneskôr do 31.01. príslušného roka, v ktorom sa zvyšuje nájomné.

Čl. 4 Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časti do podnájomu.

Čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi najneskôr v deň vzniku nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.
2. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom a udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajíateľa /čl. 5 bod. 4 tejto zmluvy/.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady. Za drobné opravy sa považuje vnútorné maľovanie, čistenie, oprava a výmena armatúr, svietidiel, vypínačov, oprava a výmena ventilov, dezinfekcia a deratizácia, oprava a výmena zámkov a kovaní dverí a okien, ako aj všetky ostatné drobné práce, ktoré predmet nájmu nezhodnocujú. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa. Stavebné úpravy majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku bude odpisovať nájomca. Nájomca nebude od prenajíateľa požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy prenajatých priestorov a taktiež po skončení nájmu nebude požadovať protihodnotu toho o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajíateľ a umožniť vykonanie mu týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. V prípade vzniku havárie resp. tejto hrozby je nájomca povinný umožniť prenajíateľovi vstup do prenajatých priestorov.
7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajíateľa umožní určeným zamestnancom prenajíateľa alebo oprávneným osobám prenajíateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov.
8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné úlohy na zabránenie vzniku požiaru v prenajatých priestoroch slúžiacich výlučne nájomcovi a zabezpečiť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj právnych predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.

9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi /upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a i./.
10. Za škodu spôsobenú na prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach v nich umiestnených zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje prenajímateľovi nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu poškodením nad rámec obvyklého opotrebenia.

Čl. 6

Skončenie nájmu

1. Nájom sa môže skončiť dohodou zmluvných strán.
2. Nájom zaniká :
 - a) zánikom predmetu nájmu
 - b) zánikom nájomcu
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - b) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez uvedenia dôvodu.
6. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave, zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to najneskoršie v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca v určený deň neurobí, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 € (slovom päťdesiat eur) za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov a prenajímateľ je oprávnený dať na náklady

a nebezpečenstvo nájomcu prenajaté priestory vypratať. Nájomca je povinný prenajímateľovi náklady na vypratanie priestorov uhradiť do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou prenajímateľ náklady na vypratanie priestorov nájomcovi vyfakturoval.

Čl. 7 Doručovanie

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami (ďalej len Písomnosť) sa rozumie doručenie Písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa bodu 3 tohto článku, doručenie kuriérom, alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Doručovanie sa uskutočňuje výhradne na adresu určenú podľa bodu 3 tohto článku, okrem prípadu uvedeného v bode 4 tohto článku.
2. Za deň doručenia Písomnosti sa pokladá:
 - a) aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú Písomnosť prevziať (a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania podľa bodu 1 tohto článku alebo
 - b) ak je Písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, aj deň, v ktorý
 - ba) márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo
 - bb) je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil inú adresu určenú na doručovanie Písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie Písomností sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním Písomnosti.
4. Ak sa Písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 3 tohto článku, ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene strany písomnosti a ak sú tieto osoby zároveň ochotné Písomnosť prijať. V prípade podľa tohto bodu sa deň odoprenia prijatia doručovanej Písomnosti nepokladá za deň jej doručenia.

Čl. 8 Osobitné dojednania

V prípade, že je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa potom zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.

Čl. 9

Záverečné ustanovenie

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podlieha táto zmluva povinnému zverejneniu. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa na zverejnenie tejto zmluvy a svojím podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie v plnom rozsahu.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 1 rovnopis.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné realizovať výlučne formou písomného dodatku k zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli čo do rozsahu i obsahu, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a že zmluvu sú oprávnené uzavrieť a to aj podľa svojich vnútorných predpisov a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Staškove, dňa 19.01.2016

Podpísané 19.1.2016

.....
Obec Staškov
Ing. Ladislav Šimčisko
starosta obce – prenajímateľ

Podpísané 19.1.2016

.....
SP MEDICA, s. r. o.
MUDr. Pavol Michnica
nájomca

VÝŠKA A ROZPIS NÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVÝCH PLATIEB ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

SP MEDICA, s. r. o., Horný Kelčov 599, 023 55 Vysoká nad Kysucou, v zast. MUDr. Pavol Michnica

1. Výška nájomného :

Ambulancia + sesterská izba	34,2 m ²	x	23,60	=	807,12 €/rok
WC pacienti, WC personál	17,4 m ²	x	9,29	=	161,646 €/rok
Chodba, čakáreň	31,5 m ²	x	9,29	=	292,635 €/rok
SPOLU	83,1 m²			=	1 261,401 €/rok
Mesačná platba za nájom					105,12 €

2. Zálohová platba na vykurovanie:

Obsluha plynového kotla	10,00 €/rok
Kominárske práce	5,00 €/rok
Elektrická energia – kotolňa	30,00 €/rok
Náklady na kúrenie + 10 % na opotrebovanie zdrojov tepla (vykurované prenajaté priestory o výmere 83,1 m ²)	955,00 €/rok

3. Vodné/stočné:

62,00 €/rok

4. Elektrická energia:

Ročná záloha na elektrickú energiu (spoločné priestory)	32,00 €/rok
---	-------------

5. Požiarna ochrana, revízie elektroinštalácie, hromozvodu a plyn. zariadení:

Ročná úhrada	10,00 €/rok
--------------	-------------

SPOLU SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM (bod 2+3+4+5)

1 104,00 €/rok

Mesačne

92,00 €

V Staškove, dňa 19.01.2016

Podpísané 19.1.2016

Podpísané 19.1.2016

.....
Ing. Ladislav Šimčisko
starosta obce
prenajímateľ

.....
MUDr. Pavol Michnica
konateľ spoločnosti
nájomca