

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 001/2024

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi:

Prenajímateľ: Obec Slovenská Kajňa
Hlavná 4/6, 094 02 Slovenská Kajňa
Zastúpená: Mgr. Marek Kačmár, starosta obce
IČO: 00332852
IBAN: SK84 5600 0000 0004 1293 0001

a

Nájomca: Ing. Mária Kozáková – MK nechtové štúdio
Školská ulica 202/16, 094 02 Slovenská Kajňa
Zastúpená: Ing. Mária Kozáková
IČO: 56 072 902
Zápis: OU-VT-OZP-2024/002479-2, č.živ.reg. 790-22944
Číslo účtu: SK65 6500 0000 0036 5245 6875

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory Obvodného zdravotného strediska Slovenská Kajňa - stavba súpisné číslo 57/29, postavená na parc. č. 130/3 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 575 m², zapísané na LV č. 366, katastrálne územie Slovenská Kajňa, a to časť stavby - priestory bývalého zubného laboratória.

- závetrie 02	- 7,11 m ²
- miestnosť 03	- 17,63 m ²
- miestnosť 031	- 1,70 m ²
- miestnosť 032	- 1,74 m ²
Spolu:	- 28,18 m ²

II.

Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené priestory užívať za účelom prevádzkovania – nechtového štúdia v priestoroch Obvodného zdravotného strediska Slovenská Kajňa, stavba súp. č. 57/29 o výmere 28,18 m² .

III.

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.

IV.

Nájomné

1. Nájomné bolo určené za celý predmet nájmu vo výške 360,-- EUR ročne.
2. Nájomné je splatné mesačne, najneskoršie do 15. dňa toho ktorého mesiaca vo výške 1/12 ročného nájomného, čo činí mesačne 30,-- EUR na účet prenajímateľa.

V.

Úhrada služieb spojených s prenájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu - plyn, elektrickú energiu, vodné, stočné je v celkovej výške 50,-- € mesačne. Nájomca bude platiť poplatok za služby polročne - obdobie za január až jún je splatné do 30.06. príslušného roka, obdobie za júl až december do 31.12. príslušného roka, za ktorý sa poplatok za služby platí. Odvoz smetí bude platený podľa platobného výmeru vydaného obcou.
2. Poplatok za služby uhradí nájomca v sume 300,- € za jeden polrok na bankový účet prenajímateľa. Prvá platba za služby bude nájomcom uhradená za obdobie odo dňa začatia prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia do konca daného kalendárneho polroka, a to v lehote splatnosti najneskôr do posledného dňa daného polroka.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi podľa reálne spotrebovaných energií, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia daného roka, prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi do 60 dní po skončení kalendárneho roka. Nájomca doplatí vyúčtovaný nedoplatok za

služby do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania prenajímateľa.

VI.

Technický stav nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu prenajímateľ za odplatu vykoná v rámci svojich technických a kapacitných možností. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady, o ktorých je oprávnený nájomca účtovať vo svojej účtovnej dokumentácii. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a oznámenia pre príslušný stavebný úrad.
2. Nájomca je oprávnený v predmete nájmu vykonať stavebné práce, ktorých vykonanie nariadi alebo odporučí Úrad regionálneho zdravotníctva Vranov nad Topľou tak, aby boli splnené požiadavky na prevádzkovanie ambulancie.

VII.

Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca, a tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom. Poistenie nad uvedený rozsah / poistenie majetku/ zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

4. Nájomca je povinný do 30 minút od vyznenia prenájmateľom o vzniku havárie v objekte všeobecnej ambulancie pre dospelých umožniť prenájmateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu / k rozvodom, plynu, elektrine a pod./
5. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru v rozsahu časti prenajatého priestoru a zákonných povinností nájomcu a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
6. Nájomca je oprávnený ponechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenájmateľa.
7. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
8. Prenájmateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov.
9. Prenájmateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.

IX.

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a/ uplynutím dojednanej doby,
 - b/ dohodou strán,
 - c/ výpoveďou s 3 – mesačnou výpovednou lehotou, ktorá plynie od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - c/ odstúpením od zmluvy v prípade závažného porušenia zmluvných povinností jednou zmluvnou stranou.
2. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu nebytových priestorov sa primerane použijú ustanovenia §106 a 112 Civilného sporového poriadku. Ak nemožno doručiť písomnosť, ktorá sa nedoručuje do vlastných rúk, na adresu zmluvnej strany podľa § 106, písomnosť sa

považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky zasielajúcej zmluvnej strane za doručení, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

X.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť :
 - a. po zverejnení tejto zmluvy na webovej stránke obce,
5. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou.

V Slovenskej Kajni, dňa 13.2.2024.

.....
Prenajímateľ
Obec Slovenská Kajňa
Mgr. Marek Kačmár, starosta obce

.....
Nájomca