

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o prenájme nebytových priestorov č. 2/2019 uzavretá v zmysle Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o prenájme nebytových priestorov

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ : **Obec Cernina,**
Zastúpená Helenou Madzinovou, starostkou obce
IČO : 00330388
DIČ : 2020808559
Bankové spojenie : **VÚB, a.s., pobočka Svidník**
IBAN: **SK35 0200 0000 3500 2422 3612**

Nájomca : **Poliklinika Giraltovice ILB, s.r.o.**
Zastúpená: Mgr. Zuzanou Gajdošikovou, konateľkou
so sídlom: Kukorelliho 334/16, 087 01 Giraltovice
IČO : 36452998
DIČ : 2021584642
Bankové spojenie : **Slovenská sporiteľňa, a.s.**
IBAN: **SK20 0900 0000 0004 5094 8763**

sa dňa **14.10.2019** dohodli na uzavretí tejto zmluvy :

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom kultúrno-správnej budovy obce Cernina, č.s. 65, ktorá je postavená na parcele č. C-KN 473 a vedená na LV č. 1 katastrálne územie Cernina.
2. Nájomca je spoločnosťou s ručením obmedzeným, zapísanou v obchodnom registri Okresného súdu v Prešove, v oddiele: Sro vložka: 10942/P

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory slúžiace pre podnikateľskú činnosť – výkon zdravotnej starostlivosti so samostatným vchodom, pozostávajúcím z troch miestností, t.j. ambulancie č. 1, 2 a 3, čakárne a príslušenstvom. Keďže príslušenstvo – WC s umyvárňou a spoločnú chodbu využíva nájomca spolu s ďalším nájomcom bude mu nájom za príslušenstvo účtovaný v 1/2-ici.

Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru a príslušenstva je **92,60 m²**, z toho podlahová plocha:

a/ miestnosti č. 1 a 2, t.j. na ambulantné účely.....21 m²
b/ miestnosť č. 3 – ambulancia (5,20x4 m).....21,60 m²
b/ čakáreň.....12 m²
c/ spoločná chodba.....19 m², t.j. 9,5 m²

d/ WC+umyváreň.....19 m2, t.j. 9,5 m2

Spoločné chodby na prízemí kultúrno-správnej budovy sú chápané ako nevyhnutné priestory a nie je za nich účtovaný poplatok.

2. Prenajímateľ umožní prístup na dvor ku kuka nádobám komunálneho odpadu a k nádobám na separovaný zber chodbou zadným alebo bočným vchodom do budovy.

Článok III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára od **02.01.2020** na dobu **neurčitú**.

Článok IV. Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov (ďalej len „služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **16,60 €/m2** za m2 podlahovej plochy nebytového priestoru, ročne 16,60 € x 73,60 m2, čo predstavuje 1.221,76 €. Teda ročná výška nájomného je **1.221,76 €**, čo predstavuje mesačné nájomné vo výške **101,80 €**. V tomto nájomnom je zahrnutý poplatok za vykurovanie.
3. Za služby spojené s vývozom smetí platí nájomca **16,60 €** ročne (8,30 €/2 osoby).
4. Nájomné sa platí mesačne na účet prenajímateľa a je splatné vždy do 15. dňa v mesiaci za mesiac predchádzajúci.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a za služby spojené s vývozom smetí v stanovenej lehote je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 2% aj za každý začatý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a poplatku za služby spojené s vývozom smetí, ak je to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo všeobecne záväzným nariadením obce.
7. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca februára každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s vývozom smetí v predchádzajúcom roku.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy (Inšpektorát bezpečnosti práce, požiarnej ochrana a podobne) vykonať stavebné úpravy

alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

Článok VI.

1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.

2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok v kultúrno-správnej budove.

3. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytových priestoroch v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv (s poukázaním na článok V. bod 2).

4. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady na údržbu v rozsahu uvedenom v odseku 5.

5. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymaľovanie nebytových priestorov, nátery okien a dverí, zasklievanie okien, údržbu, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu nebytových priestorov, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, vodovodných a splachovacích tesnení zariadení.

6. Okrem prípadov uvedených v odseku 5 nesmie nájomca vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.

7. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje zaviesť klimatizáciu, poplašné zariadenie a pod. za predpokladu, že pred zahájením týchto drobných úprav tieto okolnosti písomne oznámi prenajímateľovi.

8. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie prenajatého priestoru a dodržiavať predpisy o bezpečnosti pri práci a protipožiarne predpisy.

9. Nájomca nesmie prenajať nebytové priestory uvedené v tejto nájomnej zmluve tretím osobám.

10. Odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke po jednom kľúči od prenajatého priestoru na umožnenie nevyhnutného vstupu z dôvodu bezpečnosti pre prípad havárie, požiaru a živelnej pohromy.

11. V prípade nevyhnutného vstupu, pre ktorý sa považuje požiar, resp. iná živelná pohroma je zástupca prenajímateľa oprávnený vstúpiť do priestorov nájomcu len v spoločnosti ďalších minimálne dvoch osôb (svedkov). O takomto vstupe bude zrealizovaný samostatný zápis.

12. Nájomca je povinný pre pevný odpad a obaly použiť kuky nádoby v priestoroch prenajímateľa (na dvore prenajímateľa) alebo kontajnery na separovaný zber nachádzajúce sa pri nákupnom stredisku.

13. Poistenie prenajatých priestorov a vlastný majetok si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

14. V prípade vzniku škody na prenajatých priestoroch, na ktoré nebude uzavretá poisťna zmluva, nájomca musí uhradiť vzniknutú škodu v plnej výške.

15. Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady vývoz žumpy nachádzajúcej sa pred kultúrno-správnou budovou obce.

16. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za služby spojené s vývozom smetí, a to na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., pobočka Svidník, IBAN: **SK35 0200 0000 3500 2422 3612** alebo v hotovosti na príjmový doklad do pokladne prenajímateľa.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

2. Ukončenie nájmu môže skončiť aj dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, kde v dohode musí byť uvedený dátum – deň skončenia nájmu.

3. **Prenajímateľ** môže okamžite vypovedať zmluvu o nájme, ak :

- a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
- b/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby,
- c/ nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- e/ nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

4. **Nájomca** môže okamžite vypovedať zmluvu o nájme, ak:

- a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b/ nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na užívanie,

5. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytových priestorov v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

6. Po skončení nájmu odovzdať prenajaté priestory písomnou formou (formou protokolu) v pôvodnom stave alebo s úpravami, na ktoré bol nájomcovi udelený súhlas prenajímateľom.

Článok VIII. Záverečné ustanovenie

1. Ceny nájmu na ďalšie roky sa budú upravovať len v prípade, ak si prenajaté priestory budú vyžadovať preukázateľné finančné náklady.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom **02.01.2020**.
3. Táto zmluva je napísaná v 4 vyhotoveniach, z ktorých po podpise každá zmluvná strana si ponechá 2 vyhotovenia.

V Cernine dňa 14. októbra 2019