

**ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 3/2023**

uzavretá podľa § 720 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 3 zákona č. 116/1990
Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej aj ako Zmluva)

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Obec Ubl'a
Štatutárny zástupca:	Jozef Fejsák
IČO:	00323675
Bankové spojenie:	VÚB a.s. Humenné, expozitúra Snina
Číslo účtu:	SK22 0200 0000 0011 3380 6555

a

Nájomca:	MUDr. Alexandra Kovaľová
	MEDIKOV s.r.o.
	Pálenčiarska 427/19
	069 01 Snina
IČO:	55413048
DIČ:	2121979332
Bankové spojenie	
Číslo účtu:	

II. Predmet nájmu

Predmetom zmluvy je nájom nebytového priestoru nachádzajúcom sa v katastrálnom území obce Ubl'a, zapísanej na LV č. 505, vedených Katastrálnym úradom Prešov, Správou katastra Snina ako zastavaná plocha číslo KN 429/4 o výmere 970 m², nachádzajúcej sa v budove Obvodného zdravotného strediska Ubl'a, súpisné číslo 119, a to o výmere **87,20 m²**.

Z toho: ambulancia	17,80 m ²
miestnosť pre sestru	17,80 m ²
denná miestnosť	8,60 m ²
čakáreň	43,00 m ²

III. Účel nájmu

Nebytový priestor uvedený v čl. II. tejto zmluvy sa prenajíma výlučne za účelom zriadenia a prevádzky ambulancie všeobecného lekára.

IV. Výška a splatnosť nájomného

Za užívanie predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje bezpodmienečne platiť prenajímateľovi nájomné určené dohodou medzi zmluvnými stranami.

Výška nájomného sa určuje nasledovne:

6,64 € x 44,20 m² = 293,49 € ročne

2,00 € x 43,00 m² = 86,00 € ročne

Celkom ročne: 379,49 € / z toho mesačne 31,62 €.

Ak je nájomca v omeškaní z ktoroukoľvek splátkou nájomného po dni jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Splatnosť nájomného:

Nájomné je splatné v mesačných splátkach, a to v čiastke **31,62 €** za každý kalendárny mesiac vždy do 15. dňa v mesiaci kalendárneho roka na účet prenajímateľa vo VÚB Banke a.s., Snina, č.ú. **SK22 0200 0000 0011 3380 6555**.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu môže prenajímateľ jednostranne zvýšiť, po predchádzajúcom prejednaní s nájomcom. Od 1.3.2013 je prenajímateľ oprávnený každoročne upraviť výšku fakturovaného nájomného o sumu zodpovedajúcu Indexu rastu spotrebiteľských cien /inflácie/, vyhlásenému Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.

V. Doba nájmu

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 3/2023 na dobu neurčitú.

VI. Vzájomné vzťahy zmluvných strán

Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu v stave plne spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu iba v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a v žiadnom prípade nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu inému.

Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca vykonávať na predmete nájmu žiadne stavebné úpravy.

Nájomca je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré spôsobil vlastnou činnosťou.

Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu a uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.

Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie právnych predpisov na úseku požiarnej ochrany.

VII. Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, a to paušálne každý mesiac spolu s nájomným na číslo účtu prenajímateľa vo VÚB Banke a.s., Snina, č.ú. **SK22 0200 0000 0011 3380 6555**.

Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa paušálne účtuje **1132,- € ročne** v členení:

Teplo	872,- € ročne / z toho mesačne	72,67 €
Voda	20,- € ročne / z toho mesačne	1,67 €
Elektrická energia	756,- € ročne / z toho mesačne	63,- €
<u>Mesačný poplatok za služby predstavuje spolu:</u>		<u>137,34 €</u>

Mesačný predpis nájomného a služieb na úhradu: **168,96 €**

Vyrovnanie za jednotlivé služby, resp. energie bude vykonané na konci zúčtovacieho obdobia na základe fakturácie jednotlivými dodávateľmi.

VIII. Skončenie nájmu

1. Platnosť nájomnej zmluvy končí písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byť vypratať;
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
 - h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. [403/1990 Zb.](#) o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.
 - i) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. [229/1991 Zb.](#) o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov.
 - d) nájomca z ekonomických alebo iných objektívnych dôvodov bude musieť ukončiť svoju činnosť.

4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Po skončení nájmu z akýchkoľvek dôvodov je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu do uplynutia výpovednej lehoty.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči skoršiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

IX. Platnosť zmluvy

Táto zmluva je platná **od 01.01.2024**. Všetky ostatné právne vzťahy, touto zmluvou neupravené sa spravujú všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike. Táto zmluva sa vyhotovuje v rovnopise pre každú zo zmluvných strán v troch vyhotoveniach.

V Ublí dňa: 10.10.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....