

Zmluva o nájme nebytových priestorov
(uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších právnych predpisov)

I. Zmluvné strany

Názov: Obec Zámutov
Sídlo: Obecný úrad Zámutov č. 434, 094 15 Zámutov
Zastúpená: Dušan Višňovský – starosta obce
IČO: 00332968
DIČO: 2020631943
Bankové spojenie: Dexia banka, a. s.
Číslo účtu: 3603138002/5600
Tel.: 057/ 4496 301
Fax: 057/ 4884 761
email: zamutov@zamutov.sk
(ďalej len *prenajímateľ*)

a

Názov: MUDr. Hassan Ali Olfati Bandabdi
IČO: 42077524
Dátum narodenia: 20.09.1970, 700920/9669
so sídlom: Duchnovičova 473/3, 068 01 Medzilaborce
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
Číslo účtu: 2623019284/ 1100
Tel.: 0911/ 370 765
(ďalej len *nájomca*)

uzatvárajú túto zmluvu za týchto podmienok

II. Úvodné ustanovenia

1. *Prenajímateľ* je výlučným vlastníkom stavby „Materská škola“, súpisné číslo 388, druh stavby: budova MŠ, stavba postavená na parcele číslo 39, stavba a parcela zapísaná na LV č. 791 v evidencii nehnuteľností vedenej Katastrálnym úradom v Prešove, Správou katastra Vranov nad Topľou, okres Vranov nad Topľou, obec Zámutov, KÚ Zámutov.

III. Predmet nájmu

1. *Prenajímateľ* prenecháva *nájomcovi* do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe špecifikovanej v čl. II. ods.1 na prízemí v Materskej škole o celkovej podlahovej ploche 51 m². Predmet nájmu – jednotlivé miestnosti nebytového priestoru sú vymedzené v geometrickom nákrese pôdorysu nehnuteľnosti (príloha č. 1 k tejto zmluve) a ich plocha je daná následne:

a) Osobná miestnosť o výmere	16,2 m ²
b) Ordinácia o výmere	15,9 m ²
c) Čakáreň o výmere	9,9 m ²
d) Chodba o výmere	6,7 m ²
e) Sociálne zariadenia o výmere	2,3 m ²
Celková plocha	51,0 m²

2. *Prenajímateľ* prenecháva *nájomcovi* tento nebytový priestor – predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III. ods. 1 v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu.

IV. Účel nájmu

1. Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III ods. 1 je *nájomca* oprávnený využívať len na prevádzkovanie činnosti *nájomcu* a na dohodnutý účel:

- a) prevádzkovanie Ambulancie všeobecného lekára, zabezpečovanie zdravotníckych služieb,
 - b) sekretárske služby, administratívne práce, skladovanie súvisiace s prevádzkovaním Ambulancie všeobecného lekára.
2. *Nájomca* sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať len na uvedený účel, len pre vlastnú potrebu. *Prenajímateľ* súhlasí s tým, že *nájomca* bude prevádzkovať – Ambulanciu všeobecného lekára – v predmete zmluvy špecifikovanom v čl. III ods. 1, za podmienky, že k prevádzkovaniu tejto činnosti dostane povolenie príslušného orgánu v súlade s právnymi predpismi SR.
 3. *Nájomca* nie je oprávnený dať nebytový priestor, či už celý alebo jeho časť do užívania (podnájmu) tretej osobe. Pod pojmom tretia osoba sa rozumie subjekt odlišný od osoby *nájomcu*, *prenajímateľa*.

V. Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou vo výške 12,- EUR za 1 m² / rok, pričom v cene nájomného nie sú zahrnuté služby poskytované s nájomom nebytových priestorov.
2. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. III odsek. 1 je ročne 612,- EUR (slovom: šesťstodvanásť eur).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude *prenajímateľ* fakturovať štvrťročne. Nájomné je splatné mesačne vždy do 5. dňa nasledovného kalendárneho kalendárneho štvrťroku prevodom na účet *prenajímateľa* uvedený v čl. I. tejto zmluvy.
4. *Prenajímateľ* má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s oznámením príslušného orgánu, vždy od prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka.

VI. Služby poskytované s nájomom nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III ods. 1 – t.j. dodávka tepla, vodného, stočného, odvoz odpadu (mimo nebezpečného zdravotníckeho odpadu) sú zahrnuté v cene nájmu.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. *Nájomca* sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a súvisiacich záloh za služby poskytované s nájomom nebytových priestorov v zmysle dohody zmluvných strán.
2. *Nájomca* je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. *Nájomca* nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu *prenajímateľa*.
4. *Nájomca* je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním a náklady na drobné opravy v nebytovom priestore znáša *nájomca*. Akékoľvek úpravy alebo podstatné opravy v nebytovom priestore je *nájomca* oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase *prenajímateľa*, v rozsahu a za podmienok uvedených *prenajímateľom* v tomto písomnom súhlase.
5. V prípade, že *nájomca* vykoná úpravy alebo iný zásah do nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu *prenajímateľa*, môže mu *prenajímateľ* uložiť, aby nebytový priestor uviedol do pôvodného stavu, resp. tak po predchádzajúcom upozornení urobí *prenajímateľ* na náklady *nájomcu*.
6. *Nájomca* sa zaväzuje v nebytovom priestore zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany a dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci v rozsahu, v akom je v zmysle platných právnych predpisov povinný tieto úlohy zabezpečovať *prenajímateľ*, a to po celú dobu trvania nájmu.
7. *Nájomca* sa zaväzuje počínať si pri užívaní nebytového priestoru v súlade s bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi a o tejto povinnosti musí poučiť i svojich zamestnancov a iné osoby.
8. V prípade, že v dôsledku porušenia povinností *nájomcu* uvedených v čl. VIII vznikne *prenajímateľovi* alebo tretím osobám škoda, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu *nájomca*, ktorý sa zaväzuje takto vzniknutú škodu poškodenej osobe nahradiť a to aj vtedy, ak bola spôsobená zamestnancom *nájomcu* alebo osobou, ktorá sa s vedomím *nájomcu* zdržiavala v nebytových priestoroch.
9. *Nájomca* je povinný zabezpečiť si vývoz nebezpečného odpadu (zdravotný materiál, biologický materiál a pod.) samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
10. *Nájomca* sa zaväzuje umožniť osobám povereným *prenajímateľom* vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania kontroly stavu nebytového priestoru a dodržania účelu využitia nebytového priestoru v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.

11. *Nájomca* odovzdá prenajímateľovi všetky náhradné kľúče od hlavných dverí k predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III odsek 1 do 30 kalendárnych dní od písomného vyzvania *prenajímateľom*. Tieto budú uložené v uzavretej obálke a môžu byť prenajímateľom použité len v prípade mimoriadnych udalostí (požiar, živelná pohroma, postup podľa čl. VIII odsek 12) a keď nie je možné v primeranom čase dosiahnuť súčinnosť *nájomcu*.
12. V prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní je prenajímateľ oprávnený zamedziť *nájomcovi* vstup do predmetu nájmu a komisionálne vstúpiť do predmetu nájmu na vykonanie súpisu vecí tam nachádzajúcich sa formou notárskej zápisnice za účasti notára, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
13. *Prenajímateľ* má záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu ak *nájomca* neuhradí dohodnuté nájomné a zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu v stanovenom termíne. *Nájomca* týmto splnomocňuje *prenajímateľa* na všetky úkony súvisiace s predajom zadržaných vecí za obvyklú cenu a to či priamym predajom, alebo dražbou a na uspokojenie sa z ich výťažku a až do výšky nesplatennej časti nájomného.
14. *Prenajímateľ* má zádržné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ak *nájomca*, ktorý je viac ako 30 kalendárnych dní v omeškaní s platbou nájomného, sa sťahuje alebo ak odstraňuje veci z predmetu nájmu.

VIII. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára od 01.01.2012 do 31.12.2012.
2. Nájomné zaniká:
 - a) na základe písomnej dohody zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) okamžitým odstúpením od zmluvy zo strany *prenajímateľa* v prípade omeškania *nájomcu* s riadnou a včasnou úhradou akejkoľvek peňažnej platby trvajúcou dlhšie ako 30 kalendárnych dní ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
 - d) písomným odstúpením *prenajímateľa*, ktorý môže odstúpiť, ak *nájomca* poruší čl. IV odsek 1 a odsek 2,
 - e) písomným odstúpením *prenajímateľa* v prípade, ak *nájomca* spôsobí škodu nedodržaním pravidiel PO (požiarnej ochrany), OŽP (ochrany životného prostredia) alebo vážne fyzicky zasiahne do predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III odsek 1. *Nájomca* je povinný uhradiť *prenajímateľovi* škodu, ktorú mu tým spôsobil,
 - f) písomným odstúpením *prenajímateľa* od zmluvy, ak vznikne na strane *prenajímateľa* dodatočná nemožnosť plnenia.
3. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť 30 dňom po doručení písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade pochybností sa má za to, že odstúpenie od zmluvy bolo doručené na tretí deň od podania oznámenia o odstúpení na prepravu ako zásielka pre druhú zmluvnú stranu.
4. Dňom písomnej dohody o ukončení nájmu, dňom doručenia výpovede, resp. dňom odstúpenia od zmluvy sa všetky pohľadávky *prenajímateľa* voči *nájomcovi* vyplývajúce z tejto zmluvy stanú splatnými. *Nájomca* je povinný ich vysporiadať do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu.
5. Do uplynutia posledného dňa nájmu je *nájomca* povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vypratať a odovzdať ho *prenajímateľovi* v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s novou základnou bielou hygienickou maľovkou.
6. Ak v termíne skončenia nájmu *nájomca* predmet nájmu nevypratať, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil *prenajímateľ* sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace *nájomca* *prenajímateľa* splnomocňuje. *Prenajímateľ* má právo na nájomné a to až do doby vypratania predmetu nájmu.

IX. Sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcich zmluvných pokutách:
 - a) vo výške 34,- EUR za oneskorenie odovzdania jednotlivého náhradného kľúča v zmysle čl. VIII ods. 11 k predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III odsek 1,

- b) vo výške 1.660,- EUR v zmysle čl. VIII odst. 5 za nevypratanie predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III ods. 1 najneskôr do 15 dní od skončenia nájomného vzťahu
 - c) vo výške 1.660,- EUR za porušenie povinnosti stanovenej v čl. VIII odsek 4.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu bez ohľadu na stupeň zavinenia nájomcu.
 3. V prípade omeškania *nájomcu* s úhradou nájmu špecifikovanom v čl. V. odsek 2 a služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru špecifikovaných v čl. VI odsek 1, môže prenajímateľ uplatniť úrok z omeškania vo výške 0,03 % z nezaplatennej sumy za každý deň omeškania.

X. Záverečné dojednania

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len dohodou strán vo forme písomných dodatkov.
2. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - a) č. 1 Príslušná časť nákresu pôdorysu nehnuteľnosti.
4. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ObZ).
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch pričom nájomca obdrží jeden a prenajímateľ dva rovnopisy.

v Zámutove dňa

v Zámutove dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Obec Zámutov
Višňovský Dušan – starosta obce

MUDr. Hassan Ali Olfati Bandabdi