

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa §
663 a nasl. Občianskeho zákonníka

I. Zmluvné strany :

1. Obec Mníšek nad Hnilcom

so sídlom Mníšek nad Hnilcom 292 ,055 64
zastúpená: Ing. Ľudovít Kujniš - starostom obce
IČO: 00329380 DIČ: 2021259416
Bankové spojenie: Prima banka a.s. IBAN: SK04 5600 0000 0075 1211 7001

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

2. YACOOB s.r.o.

So sídlom: č. d. 4, 055 62 Mníšek nad Hnilcom
zastúpená : MUDr. Mahboob Yacoob
IČO: 50023241
DIČ: 2120152738

/ďalej len „nájomca“/

II. Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v budove zdravotníckeho strediska súp.č.4 na pozemku parc. KN „C“ č.892 , zapísanej na LV č.1 pre kat. územie Mníšek nad Hnilcom.
- 2.2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nebytových priestorov, určených na prevádzku neštátnej detskej ambulancie, ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti opísanej v bode 1. tohto článku zmluvy o celkovej výmere **46, 434 m²** , z toho : soc. miestnosť o výmere 21 m², ambulancia o výmere 21,825 m², WC – lekár o výmere 5,272 m², predsieň o výmere 2,70 m², WC-pacienti o výmere 2,30 m² a čakáreň o výmere 15,487 m².

III. Účel nájmu

- 3.1. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať na účely prevádzkovania neštátnej detskej ambulancie.
- 3.2. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohovorené užívanie.
- 3.3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi, nájomca preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a platiť prenajímateľovi cenu nájmu v súlade s čl. VI. tejto zmluvy.

IV. Doba nájmu

- 4.1. Nájom bol dojednaný na dobu neurčitú, počnúc dňom **1.1.2016**.
- 4.2. Nájomný vzťah zaniká dohodou zmluvných strán, uplynutím výpovednej doby alebo jednostranným odstúpením od zmluvy.

4.3. Za dobu nájmu sa považuje celý čas, po ktorý nájom trvá.

V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

- 5.1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
- 5.2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať, uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. v zmysle vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
- 5.3. V prípade zistenia rozdielneho stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenie predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vzniklo.

VI. Nájomné

6. 1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody:
Nájomné.....**50,10 €/ mesiac**
Nájomné..... **601,22 € / rd**
- 6.2. Okrem ceny nájmu dojednanej v bode 6.1. tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi i skutočné prevádzkové náklady na služby – energie (voda, kúrenie, elektrina), spojené s prenájmom nebytových priestorov.
Skutočné prevádzkové náklady budú nájomcovi zo strany prenajímateľa **vyúčtované na základe skutočnej spotreby energií, zistenej z dodávateľských faktúr od jednotlivých dodávateľov energií, a podľa pomeru skutočne prenajatej podlahovej plochy k celkovej podlahovej ploche prenajímaných nebytových priestorov v budove súp.č.4** - zdravotnícke zariadenie zapísanej na LV č.1 v katastrálnom území Mníšek nad Hnilcom.
6. 3. Prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi dojednané nájomné podľa bodu 6.1 tejto zmluvy spolu so skutočnými prevádzkovými nákladmi podľa bodu 6.2. tejto zmluvy minimálne 1x za 3 mesiace, na základe daňového dokladu – faktúry. Prílohou faktúry sú aj kópie faktúr od dodávateľských subjektov jednotlivých energií.
6. 4. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia a platí sa v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Mníšku nad Hnilcom alebo bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.

VII. Ukončenie nájmu

- 7.1. Nájomný vzťah zanikne :
 - a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou a to i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je v takomto prípade trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.
 - c) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. (bod 9.3. a 9.4. zmluvy) Výpovedná lehota je v takomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - d) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy v zmysle § 23 ods.1 zák.č.7/2005 Z.z., o konkurze a reštrukturalizácii nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku

- e) okamžitým ukončením tejto zmluvy, a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu – bod 2.1. zmluvy, v zmysle § 28 ods.3 zák.č.162/1995 Z.z. katastrálneho zákona
 - f) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatá v zmysle čl. III bod 3.1.
 - g) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli.
- 7.2. Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v bode 7.1. pod písm. d) a f) bezodkladne (najneskôr do 5 dní) písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné podľa tejto zmluvy až do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi.
- 7.3. Výpoveď v zmysle čl. VII bod 7.1. tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.
- 7.4. V prípade neuhradenia nájomného, resp. služieb spojených s nájmom nájomcom, po dobu dlhšiu ako 30 dní po lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto zmluvu k poslednému dňu mesiaca, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.

VIII. Doručovanie

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa, vrátane výpovede z nájomnej zmluvy, budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
- 8.3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v tejto zmluve, vrátane výpovede z nájomnej zmluvy, ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď :
- a) nájomca odoprel prijatie zásielky, zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky
 - b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní odo dňa uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel
 - c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa o tom nájomca nedozvie.

IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 9.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu iba na účel dohodnutý v tejto zmluve, riadnym a hospodárnym spôsobom, zodpovedajúci jeho charakteru a dbať o čistotu prenajatých nehnuteľností.
- 9.2. Poistenie a stráženie svojho majetku je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady, toto nie je povinnosťou prenajímateľa. Nájomca preto nie je oprávnený uplatňovať si voči prenajímateľovi prípadnú škodu, vzniknutú nájomcovi z dôvodu porušenia tejto povinnosti.
- 9.3. Nájomca je oprávnený zmeniť účel využívania prenajatých nehnuteľností podľa bodu 2.1 tejto zmluvy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na vypovedanie zmluvy podľa čl. VII bod 7.1. písm. c) tejto zmluvy (závažné porušenie zmluvy).
- 9.4. Nájomca a prenajímateľ nie je oprávnený predmet nájmu scudzit' alebo založiť. Prenajať tretej osobe, vykonávať na ňom stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny smie len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na vypovedanie zmluvy podľa čl. VII bod 7.1. písm. c) tejto zmluvy (závažné porušenie zmluvy).

- 9.5. Prenajíateľ, alebo ním poverené osoby sú oprávnené za účasti nájomcu vstupovať do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly využitia predmetu nájmu zo strany nájomcu v súlade s účelom podľa tejto nájmovej zmluvy, resp. za účelom kontroly plnenia si povinností zo strany nájomcu, k čomu tento dáva svoj výslovný súhlas.
- 9.6. Nájomca je povinný pri ukončení nájmovej zmluvy odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájmovej zmluvy a to v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebovanie. Ak sa tak nestane, je prenajíateľ oprávnený vysťahovať nájomcu na jeho náklady a nebezpečenstvo, k čomu nájomca dáva týmto výslovný súhlas. Náklady je nájomca povinný uhradiť do 10 dní od doručenia výzvy zo strany prenajíateľa. Prenajíateľ je zároveň oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 30 € / deň, za každý deň kedy je nájomca v omeškaní so splnením svojho záväzku odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi k dňu skončenia nájmovej zmluvy, k čomu nájomca dáva týmto svoj výslovný súhlas.
- 9.7. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje požiarnu ochranu v zmysle zák.č.314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhl.č.121/2002 Z.z. Nájomca je zároveň povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy o ochrane životného prostredia.
- 9.8. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje v prenajatých priestoroch bezpečnosť pri práci podľa zákona o bezpečnosti č.124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, vrátane zabezpečenia bezpečnosti pri práci zamestnancov nájomcu.

X. Záverečné ustanovenia

- 10.1. Účastníci si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
- 10.2. Ostatné vzťahy výlučne neupravené touto zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 10.3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom 1.1.2016 a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby, t.j. Obce Mníšek nad Hnilcom v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

V Mníšku nad Hnilcom, dňa

prenajíateľ:
Ing. Ľudovít Kujnisch
starosta obce
prenajíateľ

nájomca:
MUDr. Mahboob Yacoob
konateľ spoločnosti
nájomca