

Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

## **Článok I. Zmluvné strany**

**Prenajíateľ: Obec Jarovnice**  
**Sídlo:** Jarovnice 223, 082 63 Jarovnice  
**DIČ:** 2020711528  
**IČO:** 00327212

**d'alej ako "prenajíateľ"**

**Nájomca: MUDr. Magdaléna Kohiová**  
**Sídlo:** Južná 4/505, 082 56 Pečovská Nová Ves  
**DIČ:** 104859561  
**IČO:** 37938428

**d'alej ako "nájomca"**

## **Článok II. Úvodné ustanovenia**

—2.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru, ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti - Budova Dolný kaštieľ, ktorá je zapísaná na LV 959, kat. úz. Jarovnice, parc. č. 382 – zastavaná plocha o výmere 394 m<sup>2</sup>, s. č. 237, nachádzajúcej sa v Jarovniciach č. 237, prevádzkové priestory podľa situačného náčrtu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.-----  
-----

## **Článok III. Predmet a účel nájmu**

—3.1 Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor, pozostávajúci z miestností nachádzajúcich sa na prízemí, o celkovej výmere 142,475 m<sup>2</sup>: -----  
-prevádzkový priestor podľa situačného náčrtu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, a to nebytové priestory – Miestnosť č. 1 o výmere 38,17 m<sup>2</sup>,  
Miestnosť č. 2 o výmere 48,05 m<sup>2</sup>,  
Kuchynka o výmere 7,18 m<sup>2</sup>,  
Chodba o výmere 36,24 m<sup>2</sup>,  
WC o výmere 12,835 m<sup>2</sup>,

—3.2 Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov je zrejmá z projektovej dokumentácie, ktorá je prílohou tejto zmluvy. -----

—3.3. Nebytový priestor sa nájomcovi prenecháva za účelom zriadenia ambulancie všeobecného lekára pre dospelých, ambulancia vnútorného lekárstva a stacionár v odbore vnútorné lekárstvo, z dôvodu osobitného zreteľa, nakoľko obec Jarovnice je spádová oblasť pre okolité obce v poskytovaní zdravotnej služby a v obci Jarovnice je nedostatok všeobecných lekárov.

—3.4 Prenájom nebytových priestorov bol schválený obecným zastupiteľstvom obce Jarovnice uznesením č. 220/2020, dňa 31.01.2020, na základe zámeru prenájmu nehnuteľného

Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

majetku nebytových priestorov Obce Jarovnice z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Zámer bol vyvesený na úradnej tabuli a webovom sídle obce Jarovnice dňa 09.01.2020.

**Článok IV.  
Doba nájmu**

—4.1 Nájom sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú** a začína dňom 01. 07. 2020.- - - - -

**Článok V.  
Úhrada za nájom a za služby poskytované  
s nájmom nebytového priestoru**

—5.1 Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi úhradu za nájom, a to podľa platného VZN č. 13/1996 o určení sadzieb nájomného za prenájom nebytových priestorov, mesačne vo výške **1101,78 Eur s DPH**, slovom: tisícsto jeden eur 78/100 centov.. –

Miestnosť č. 1 o výmere 38,17 m<sup>2</sup> x 9,96€/m<sup>2</sup> = **380,17€**

Miestnosť č. 2 o výmere 48,05 m<sup>2</sup> x 9,96€/m<sup>2</sup> = **478,58€**

Kuchynka o výmere 7,18 m<sup>2</sup> x 4,32€/m<sup>2</sup> = **31,02€**

Chodba o výmere 36,24 m<sup>2</sup> x 4,32€/m<sup>2</sup> = **156,56€**

WC o výmere 12,835 m<sup>2</sup> x 4,32€/m<sup>2</sup> = **55,45€**

—5.2 Na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľ u d e ľ u j e nájomcovi súhlas na samostatný odber elektrickej energie.- - - - -

—5.3 Úhrada za nájom sa platí mesačne vopred na účet prenajímateľa a je splatná do 30. dňa toho ktorého kalendárneho mesiaca, vedený vo VÚB banke a.s, **IBAN: SK61 0200 0000 0000 0242 9572**- - - - -

—5.4 Ak nájomca neuhradí úhradu za nájom v celkovej výške 1101,75 Eur s DPH a v lehote určenej vyššie, je povinný platiť úrok z omeškania (§ 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.). Zmluvné strany pre prípad omeškania s platením úhrady nájomného si dohodli aj zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,02% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ktorú je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľom do 30 dní od jej vzniku.- - - - -

—5.5 Prenajímateľ si vyhradzuje počas doby trvania nájmu nanovo upraviť výšku mesačného nájmu, a to v súlade s oficiálne zverenou výškou inflácie v národnom hospodárstve, resp. po prijatí nového VZN, ktoré nahradí VZN č. 13/1996 o určení sadzieb nájomného za prenájom nebytových priestorov.- - - - -

**Článok VI.  
Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

**P r e n a j í m a t e ľ**

—6.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť, aby v tomto stave bol počas celej doby nájmu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápisnicu, v ktorej bude opísaný jeho stav v čase odovzdania nájomcovi.- - - - -

—6.2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

—6.3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie podstaty objektu ako jeho správcovia a tiež uhrádzať poistenie (stavby), v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzavretej s poisťovacou spoločnosťou. Poistenie nad uvedený rozsah (poistenie vnútorného zariadenia a majetku) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.-----

N á j o m c a

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

—6.5. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor vzal do nájmu, nebol rušený pokoj a poriadok v dome.

—6.6. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiace s ich užívaním a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí sám na vlastné náklady.-----

—6.7. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v prenajatých nebytových priestoroch spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním pracujú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu finančnú náhradu.-----

—6.8. Prenajímateľ nesúhlasí, že nájomca bude v prenajatých priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to na svoje náklady.-----

—6.9. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady, poškodenia odstrániť a požadovať od prenajímateľa finančnú náhradu.-----

—6.10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom prekontrolovania ich technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok.-----

—6.11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré podľa tejto zmluvy nájomca nie je povinný vykonať alebo ich vykonanie zabezpečiť. Ak si túto povinnosť nájomca nesplní, zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.-----

---- 6.12. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv. Nájomca je povinný hradiť a vykonávať alebo zabezpečiť vykonanie nasledovných prác: hygienické vymaľovanie nebytového priestoru, zasklievanie okien a výkladov, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu nebytového priestoru, opravy alebo výmeny zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, zámkov, vodovodných a splachovacích tesnení. Okrem týchto prípadov nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore, a to na svoje náklady.-----

—6.13. Nájomca nesmie prenechať nebytový priestor do užívania tretím osobám.-----

—6.14. Nájomca je povinný riadne a včas platiť úhradu za nájom.-----

## Článok VII. Skončenie nájmu

—7.1. Nájom sa končí výpoveďou alebo dohodou, uplynutím doby na ktorú bol nájom dojednaný.-----

Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

—7.2. Nájom sa skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá. - - - - -

—7.3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z nasledovných dôvodov: -

—a) Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak: - - - - -

- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou, - - - - -

- nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením úhrady za nájom. - - - - -

- nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, porušujú pokoj alebo poriadok v dome, - - - - -

- bolo rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia užívať nebytový priestor. - - - - -

—b) Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak: - - - - -

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor vzal do nájmu, - - - - -

- sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na zmluvne určené užívanie, -

- prenajímateľ porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona. - - - - -

—7.4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začínať plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. - - - - -

—7.5. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v takom stave, v akom ho prevzal (hygienicky vybielený), s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe. - - - - -

—7.6. Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v lehote určenej vyššie, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 Eur za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutej úhrade za nájom. - - - - -

### Článok VIII. Záverečné ustanovenia

—8.1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní nebytového priestoru.

—8.2. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán, vo forme očíslovaných dodatkov. - - - - -

—8.3. Zmluva o nájme a podnájme nebytového priestoru sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie, ktoré je v origináli.

—8.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa so zmluvou podrobne oboznámili, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú. - - - - -

V Jarovniciach, dňa 03.03.2020

Prenajímateľ:

Obec Jarovnice .....  
zast. **Bc. Floriánom GIŇOM**  
starostom obce

Nájomca:

**MUDr. Magdálenu KOHIOVÁ** .....