

Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov

Č.j.: 18/2023

článok 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Lokca

so sídlom: **Trojičné námestie 3/8, 029 51 LOKCA**
štatutárny zástupca: **Ing. Miroslav Valčíčák, starosta obce**
IČO: **00 314 625**
Bankové spojenie: **IBAN: SK39 5600 0000 0040 5055 7008**

Nájomca: Ortobenefit, s.r.o.,

so sídlom: **Záhumnica 420/27, 029 51 LOKCA**
štatutárny zástupca: **MUDr. Ján Socha, konateľ**
IČO: **54 591 911**
DIČ: **2121728510**
registrácia: **Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Žilina, odd.: Sro, vl. č.: 79669/L**

článok 2
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nasledovných nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí v časti budovy ObZS s. č.: 274, na parcele KN č. 651/4 k. ú. Lokca, zapísanej na LV č.1077.

Prenajímané plochy spolu 15,40m².

článok 3
Účel užívania

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajímané priestory uvedené v článku 2 užívať len na poskytovanie zdravotnej starostlivosti.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca predmet nájmu začal užívať.

článok 4
Doba platnosti a zánik

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu neurčitú od 01.04.2023.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a. dohodou zmluvných strán
 - b. výpoveďou z ktorejkoľvek strany
 - c. neplnením si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy

Výpovedná doba je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

3. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu iba písomne.
4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu a stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

článok 5

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného sa určuje v zmysle VZN obce o nájme nebytových priestorov schváleného OZ dňa 28.03.2003 v znení neskorších zmien a to nasledovným spôsobom:
 - a. Zdravotnícke priestory 11,618€/m²/rok

2. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy:

Prenajímaná plocha 15,40m² x 11,618€/m²/rok = 178,92€

3. Mesačné nájomné predstavuje sumu 14,91€
4. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac vopred do 28.-ého dňa predchádzajúceho mesiaca poukazať na účet prenajímateľa mesačné nájomné vo výške 14,91€.
5. V prípade že mesačná splátka za nájomné a služby nebude uhradená najneskôr v posledný deň splátky podľa tejto nájomnej zmluvy, považuje sa toto za podstatné porušenie zmluvných povinností a prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť a to aj bez predchádzajúcej písomnej výstrahy s poskytnutím dodatočnej lehoty na zaplatenie splátky nájomného. Účinky odstúpenia nastávajú momentom doručenia písomného prejavu prenajímateľa nájomcovi. Nájomca je povinný do troch dní od prevzatia písomnosti prenajímateľa s odstúpením od uzavretej zmluvy prenajatý priestor odovzdať prenajímateľovi.

článok 6

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - a. elektrina5,00-€ mesačne
 - b. vodné3,50-€ mesačne
 - c. teplo57,75-€ mesačne
2. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov sa nájomca zaväzuje pravidelne každý mesiac vopred do 28.-ého dňa predchádzajúceho mesiaca poukazať na účet prenajímateľa.
3. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným (článok 5) v jednej sume.

4. Celková výška úhrady za užívanie nebytových priestorov (nájomné nebytových priestorov a úhrada za služby) je **81,16-€** mesačne.
5. Počiatočný stav digitálneho elektromera je 101kWh, umiestneného v ambulancii nájomcu.
6. Počiatočný stav podružného vodomera je 0,00m³, umiestneného v sociálnom zariadení ambulancie nájomcu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 01.01. do 31.12. daného roka, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov vyšším dodávateľom.
8. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30-tich dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajaté pozemky a nebytové priestory len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Prípadné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy nebytových priestorov a náklady spojené s obvyklým užívaním, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
6. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce s predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti, ktoré mu zo zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 125/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
8. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

9. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu.
10. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
11. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v ods. 5 tohto článku.
12. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do prenajatých priestorov za účelom kontroly. Prenajímateľ sa môže pohybovať v prenajatých priestoroch v sprievode zástupcu nájomcu.

článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Táto zmluva sa povinne zverejňuje v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
3. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v plnom rozsahu podľa platných predpisov.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom každá strana obdrží po jednom rovnopise.
6. Prenájom nebytových priestorov bol schválený Uznesením č. 147/2022 Obecného zastupiteľstva v Lokci dňa 09.12.2022.
7. Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po zverejnení zmluvy na webovej stránke obce a v centrálnom registri zmlúv.

V Lokci dňa 13.03.2023.

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca