

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 11/2012-ZSM

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľ: Mesto Tvrdošín /ďalej ako prenájomca/
Zastúpené : primátorom Ing. Ivanom Šaškom
so sídlom : Trojičné námestie, súp. č. 185/2, 027 44 Tvrdošín,
bankové spojenie: VÚB D. Kubín, expoz. Tvrdošín
číslo účtu: 2117632457/0200
IČO: 00314901
(prenajíateľ nie je platcom DPH.)

Nájomca: DM - ORL, s.r.o. /ďalej len nájomca/

IČO: 47231505

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je vlastníkom budovy Zdravotného strediska - Medvedzie súp. č. 234, nachádzajúcej sa na pozemku parcela č. 541/251 zastavaná plocha v k. ú. Krásna Hôrka. Vlastníctvo prenájomca k uvedenej nehnuteľnosti je zapísané v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 2371.

2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov v prenajímanej nehnuteľnosti nasledovne:

a/ prevádzkové priestory (miestnosť č.123,122,117)	38,55 m ²
b/ spoločné priestory (miestnosti č.125,124)	31,26 m ²
c/ ostatné priestory (schody, chodby, elektrorozvodňa)	11,01 m ²

Spolu **80,82 m²**

3. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je v zložke prenájomca.

II.

Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené priestory využívať na zabezpečenie činnosti otorinolaryngologickej ambulancie.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.

III.

Doba trvania nájmu

1. Nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami vzniká dňom **01.01.2012** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.12.2012** s možnosťou predĺženia nájmu prednostne s nájomcom.
2. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah ukončiť dohodou alebo písomnou výpoveďou bez udania dôvodu v 3 mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

IV.

Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platby

1. Nájomné, stanovené v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2009 o hospodárení s majetkom mesta Tvrdošín, prílohy č.1, za prenájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. tejto zmluvy je nasledovné:

a/ prevádzkové priestory	16,59 €/m ²	38,55 m ²	639,54 €/rok
b/ spoločné priestory	8,29 €/m ²	31,26 m ²	259,15 €/rok
c/ ostatné priestory	4,97 €/m ²	11,01 m ²	54,72 €/rok

Ročné nájomné spolu

953,41 €

2. Nájomné stanovené v predchádzajúcom bode tohto článku nezahŕňa platby za služby spojené s nákladmi za teplo, vodné a stočné, elektrickú energiu, upratovanie spoločných priestorov.

Poplatky za tieto služby bude nájomca hradit' prenajímateľovi mesačne zálohovo. Kalkulácia záloh na poplatky za služby je nasledovná:

za teplo	74,58 € mesačne
za vodné a stočné	13,28 € mesačne
za vodu z povrchového odtoku (zrážková voda)	1,66 € mesačne
za elektrickú energiu	29,87 € mesačne
za upratovanie	19,92 € mesačne

Záloha na poplatky za služby je splatná spolu s nájomným.

Mesačná splátka nájomného predstavuje sumu **79,45 €**

Mesačná zálohová platba za služby predstavuje sumu **139,31 €**

Celkové nájomné a úhrada služieb za nebytové priestory predstavuje mesačne platbu 218,76 Eur slovom dvestoosemnať eur a 76 centov.

3. Platby za nájomné a poskytované služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca poukazovať v mesačných splátkach vždy do 15. kalendárneho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa.

4. Vyrovnanie zálohových platieb bude vykonané 1x ročne na konci príslušného zúčtovacieho obdobia podľa došlých faktúr od dodávateľa nasledovne:

a) teplo bude vyúčtované v zmysle Vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví číslo 630/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov. V objekte Zdravotného stredisku sú namontované merače tepla u konečných spotrebiteľov. Náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie sa rozdelia na základnú zložku 60% (m²) a spotrebnú zložku 40% (podľa meračov tepla) z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie (podľa citovaného zákona).

b) vodné stočné bude vyúčtované podľa došlých faktúr od dodávateľa OVS, a.s. podľa počtu osôb,

c) voda z povrchového odtoku (zrážková voda) bude vyúčtovaná podľa došlých faktúr od dodávateľa OVS, a.s. na m² celkovej prenajatej podlahovej plochy nebytového priestoru,

d) elektrická energia bude vyúčtovaná podľa došlých faktúr od SSE, a.s. na m² celkovej prenajatej podlahovej plochy nebytového priestoru, resp. podľa podružných meračov el.energie.

e) upratovanie bude vyúčtované podľa skutočných nákladov na jednotlivý subjekt.

Správca prenajímateľa najneskôr do 30.04. nasledujúceho roka doručí nájomcovi konečné vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté horeuvedené služby.

5. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo s úhradou záloh na poplatky a služby spojené s nájmom je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6. Nájomca je povinný zriadiť trvalý príkaz na platby, ktorý v kópii predloží prenajímateľovi. Čiastky nájomného, záloh na poplatky za služby, prípadne akékoľvek ďalšie hradené čiastky, sú považované za riadne uhradené nájomcom dňom ich pripísania na bankový účet správcu.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu.

Nájomca bol s predmetom nájmu oboznámený.

2. Prenajíateľ má budovu uvedenú v čl. I tejto zmluvy poistenú pre prípad poškodenia alebo zničenia veci živelnou udalosťou. Vnútorne zariadenie si nájomca môže poistiť na vlastné náklady.
3. Prenajíateľ zmení výšku nájomného a ceny služieb v prípade zmeny súvisiacich právnych predpisov.
4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu používať obvyklým spôsobom pre svoju činnosť.
5. V prenajatých priestoroch je nájomca povinný riadiť sa požiarными poplachovými smernicami a požiarным evakuačným plánom platným pre prenajíateľa. Podľa ust. §6 ods.2 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarми, nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zaväzuje sa ich zabezpečiť v prenajatých priestoroch v zmysle ust. §4 zákona o ochrane pred požiarми. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené požiarom, ktorý vznikne v priestoroch, ktoré mu boli dané do užívania, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho zamestnancov či osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci.
6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky priestory uvedené v čl. I. tejto zmluvy inej právnickej alebo fyzickej osobe.
7. Nájomca je oprávnený užívať priestory v rozsahu a spôsobom dohodnutým touto zmluvou. Stavebné úpravy alebo opravy presahujúce bežnú údržbu môže nájomca vykonávať iba na základe písomného súhlasu prenajíateľa, pričom sa zmluvné strany dohodnú na spôsobe úhrady nákladov s tým spojených. Prenajíateľ je povinný ohlásiť svoje stanovisko do 14 dní odo dňa doručenia žiadosti nájomcu. Drobné úpravy môže nájomca prevádzať na vlastné náklady.
8. Nájomca umožní prenajíateľovi kontrolu dodržiavania podmienok užívania.
9. Nájomca je povinný najmä prenajatý majetok hospodárne využívať, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku a starať sa o predmet užívania tak, aby na veci nevznikla škoda.
10. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajíateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajíateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájomný vzťah.
12. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu a zariadenie v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Čl. VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpísali.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajíateľa.
5. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

V Tvrdošíne dňa 07.12.2011

Za prenajíateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Ivan Šaško
primátor mesta

.....
MUDr. Jana Belvončíková

