

Zmluva
o prenájme nebytových priestorov a odmene za služby spojené
s užívaním nebytových priestorov
č. 3/2011

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Obec Pohranice**
štatutárny zástupca: **Bc. Hajdu Ladislav – starosta obce Pohranice**
IČO: 00308382
DIČ: 2021252772
Bankové spojenie: VÚB – Nitra, 29028-162/0200
Osoby oprávnené jednať o obsahu zmluvy: Bc. Ladislav Hajdu – starosta obce

Nájomca: **KARAT – MED, s.r.o.**
so sídlom: **951 02 Pohranice č. 180**
zastúpený: **MUDr. Karolom Rathouským**
a MUDr. Andreou Rathouskou – zakladateľmi
konajúcimi v mene spoločnosti v súlade s § 64
obchodného zákonníka.

Čl. 2
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľností /nebytových priestorov/, ktorých vlastníkom je prenajíateľ, a ktoré sa nachádzajú v zdravotnom stredisku OZS Pohranice, ambulancia praktického lekára pre dospelých.

Príloha: - fotokópia LV
- snímka z pozemkovej mapy

2. Prenajímaná plocha predstavuje spolu 62,17 m², ktorej vlastníkom je Obec Pohranice, Zvýšenie prenajatej plochy nebytových priestorov od 01.01.2010, uznesenie OZ č.9/2009 zo dňa 19.11.2009.

Čl. 3
Účel užívania

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajímané priestory užívať ako zdravotnícke a spoločenské priestory.

- zdravotnícke priestory/ ambulancia/39,01 m²
- spoločenské priestory v zdravotn.zariadení.....23,16 m²

spolu o výmere 62,17 m²

Nebytové priestory sa prenajímajú pre účely nasledovných činností: umožniť nájomcovi poskytovanie zdravotníckej starostlivosti v rozsahu určenom povolením MZ SR

Čl. 4 Doba platnosti a zánik

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu na základe uznesenia OZ č.2/2011,bod č.3,písm.I.zo dňa 28.01.2011:

01.01.2011

určitú – od:

31.12.2015

do:

2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
- dohodou zmluvných strán
- výpoveďou z ktorejkoľvek strany, z dôvodov uvedených v bodoch 3 a 4 tohto článku.

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

3. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať aj pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
- b) nájomca, napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj v prenajatých priestoroch
- c) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách stavby
- d) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa

4. Nájomca môže vypovedať zmluvu pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovoréné užívanie

5. Zmluvu je možné vypovedať okamžite ak nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako 1 mesiac, čo sa bude považovať za hrubé porušenie zmluvy.

Čl. 5 Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného sa určuje paušálne dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 526/1990 Zb. o cenách, vyhl.č. 585/1990 Zb. uznesenia OZ č. 16 zo dňa 10.12.1999, bod č. 3, písmeno d/, uznesenie OZ č. 1/2004 , odsek 3, písmeno A zo dňa 13.02.2004, uznesením OZ č. 9/2005, bod 3, písm.D zo dňa 16.12.2005 a uznesením č.11/2007 bod č.3 písm.D zo dňa 16.11.2007 nasledovným spôsobom:

kancelárske, predajné priestory	10,19 €/m ²
výrobné, dielenské, skladové priestory	8,76 €/m ²
spoločenské, kultúrne priestory	6,90 €/m ²
ostatné priestory, provizória	5,11 €/m ²
zdravotné priestory	20,15 €/m ²
spoločenské priestory v zdrav.zariad.	13,74 €/m ²

2. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy:

zdravotnícke priestory 39,01 m² x 20,15 € = 786,05 €
spoločenské priestory v zdravotn.zariadení....23,16 m² x 13,74 € = 318,22 €

Spolu ročné nájomné za nebytové priestory 1104,27 €

Mesačné nájomné predstavuje sumu 92,02 €

3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac vopred vždy do 15-eho dňa príslušného mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa mesačné nájomné vo výške 92,02 €.

Čl. 6

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním

1. a/ dodávka tepla 50 € mesačne
b/ dodávka elektr.energie 20 € mesačne

Mesačná záloha za služby: 70 € mesačne

2. Vyúčtovanie odberu vody uskutoční prenajímateľ podľa skutočne nameranej spotreby, ktorá je platná na základe podružného vodomera namontovaného u prenajímateľa a na základe odberu množstva vody bude fakturované aj stočné. Vyúčtovanie spotreby elektrickej energie sa vykoná v pomere 20 % z celkovej fakturovanej spotreby za zdravotné stredisko. Vyúčtovanie dodávky tepla je na základe podružného plynomeru, ktorý slúži pre výpočet skutočnej spotreby dodávky tepla.

3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac vopred vždy do 15-eho dňa príslušného mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa mesačnú zálohu za služby vo výške 70 €.

4. Celková výška nájomného a služieb na jeden mesiac činí : 162,02 €.

5. Nájomné sa nebude deliť na zimné a letné.

6. Pre nasledujúce roky cenu nájmu stanoví prenajímateľ na základe platných právnych predpisov.

7. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu plnenia nájomnej zmluvy.

Čl. 7 Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a/ zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. V prípade prevádzkovej havárie na inžinierskych sieťach a v prípade prerušenia dodávky vody, el. energie a kúrenia nebude prenajímateľ zabezpečovať náhradnú dodávku.
 - b/ prenechať nájomcovi prenajatý hmotný majetok v stave spôsobilom na obvyklé užívanie
 - c/ zabezpečiť odvoz biologického odpadu a tuhého komunálneho odpadu
 - d/ poskytnúť na užívanie sociálne priestory
 - e/ prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku nájomného v súvislosti so zmenami cenových predpisov, príp. zmenami cien tovarov, prác a služieb. Zmeny cien musia byť písomne oznámené a platia odo dňa účinnosti zmien cenových predpisov
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a/ uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatého priestoru
 - b/ predmet nájmu môže dať do podnájmu iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa
 - c/ každú zmenu v prenajatých priestoroch oproti pôvodnému stavu vopred konzultovať s prenajímateľom a uskutočniť ju len po jeho písomnom súhlase na náklady nájomcu
 - d/ pracovnú dobu prispôbiť ordinačným hodinám schváleným okresným štátnym lekárom, okrem súrnych a bolestivých prípadov, kedy môže prenajaté priestory používať aj mimo prevádzkových hodín.
 - e/ zabezpečiť poistenie prenajatých priestorov a zariadenia na vlastné náklady
 - f/ škody vzniknuté pri prevádzkovaní prenajatých priestorov zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od ich vzniku
 - g/ udržiavať prenajatý majetok /hmotný/ v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie
 - h/ užívať prenajatý hmotný majetok na účel dohodnutý v zmluve a neprenajímať ho bez výslovného písomného súhlasu prenajímateľa
 - i/ hradiť náklady spojené s udržiavaním hmotného majetku v plnom rozsahu
 - j/ bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, inak zodpovedá za škodu
 - k/ umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie za účelom kontroly a inventúry prenajatých vecí.
 - l/ po skončení nájmu odovzdať prenajaté priestory a hmotný majetok v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie
 - m/ uhrádzať nájomné v lehote stanovenej v tejto zmluve
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že bežné prevádzkové náklady bude znášať vo svojich nákladoch nájomca.

Čl. 8 Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené so zabezpečením povinností vyplývajúcich zo zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. a ďalších záväzných právnych predpisov a technických noriem z odboru požiarnej ochrany, v zmysle ktorých bude zabezpečovať požiarnu ochranu vo všetkých priestoroch, ktoré mu boli zmluvou ponechané do užívania v dohodnutom pomere.

2. Nájomca preberá na seba a na vlastné náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a ďalších záväzných právnych predpisov a technických noriem BOZP týkajúce sa ním používaných priestorov a jeho zamestnancov.

Čl. 9 Záverečné ustanovenia

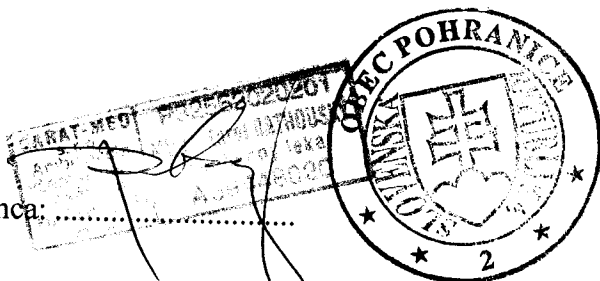
Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 vyhotovenia.

Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť predložením rozhodnutia úradu Nitrianskeho samosprávneho kraja na poskytovanie zdravotnej starostlivosti a výpisu z obchodného registra.

V Pohraniciach,
dňa 31.01.2011

Nájomca:



Prenajímateľ:

Gajdos