

Zmluva o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy

Uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ : **Obec Raslavice**, Hlavná 154, 086 41 Raslavice
Zastúpený: Ing. Antonom Lamancom, starostom obce
IČO : 322521
Bankové spojenie : 1921-522/0200 VÚB Bardejov

Nájomca : **ALPED, s.r.o.**, Sekčovská 26/1, 086 01 Raslavice
Zastúpený: MUDr. Alžbetou Hudačovou
IČO : 47474475
Zap. V OR Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo: 29079/P

Zmluvné strany sa dohodli, že obec Raslavice, ako vlastník budovy Zdravotného strediska, ktorá sa nachádza na ul. Sekčovská 26/1, 08641 Raslavice, na parcele CKN 612/1, k.ú. Nižné Raslavice, vedenej na LV 1189, prenajme nižšie špecifikované priestory ambulancie v predmetnej budove spoločnosti ALPED, s.r.o. za nasledujúcich podmienok:

I.

Predmet nájmu

Prenajímateľ ponecháva nájomcovi na užívanie tieto nebytové priestory v budove zdravotného strediska **Sekčovská 1/26, 086 41 Raslavice** s účinnosťou od **podpisu nájomnej zmluvy na dobu neurčitú**:

Popis miestností	výmera podlahovej plochy
Vstupná chodba	18,92 m ²
Čakáreň	21,65 m ²
Prípravovňa	23,52 m ²
Ambulancia lekára	19,95 m ²
Denná miestnosť	9,44 m ²
WC	7,95 m ²
Spolu	101,43 m²

II.

Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať výhradne na poskytovanie neštátnej zdravotnej starostlivosti v rozsahu vymedzenom v jeho licencií a podľa schválených ordinačných hodín. Využívanie nebytových priestorov na iné účely je možné len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. V čase prenájmu zodpovedá nájomca za prenajaté priestory a škody na nich spôsobené.

III.

Výška nájomného

Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov je 13,28 EUR/m². Celková suma teda predstavuje čiastku (101,43 m² x 13,28 EUR/m²= zaokr. **1 399,43 EUR ročne; nájomné za jeden kalendárny mesiac predstavuje zaokr. čiastku 116,62 EUR**).

Služby

Teplo:

1. Celková cena tepla na zdravotnom stredisku za kalendárny rok sa vypočíta ako súčin celkových nákladov na plyn a koeficientu 1,2 (zohľadňuje fixné náklady podľa Výnosu č. 1/2006 Úradu pre reguláciu sieťových odvetví: poistenie majetku, dane a poplatky, revízie, zákonné prehliadky a zákonné poplatky, náklady na audit účtov, odpisy hmotného a nehmotného majetku súvisiaceho s výrobou tepla, opravy a udržiavanie spolu, regulovaná zložka fixných nákladov).
- 1.1 Výška mesačnej platby odpovedá 1/12 ročných nákladov na teplo v daných priestoroch za predchádzajúci kalendárny rok upravenej príslušným percentuálnym podielom prenajímanej plochy.
- 1.2 Ročné zúčtovanie nákladov na teplo: vykoná úrad po doručení zúčtovacej faktúry za dodávku plynu za uplynulý kalendárny rok.

Elektrická energia:

- 1.1 Výška mesačnej platby odpovedá súčtu 1/12 ročných nákladov na elektrickú energiu v daných priestoroch za predchádzajúci kalendárny rok zistenej odpočtom na príslušnom elektromery a 1/12 ročných nákladov za elektrickú energiu pripadajúcich na spoločné priestory, upravených o príslušný percentuálny podiel prenajímanej plochy.
- 1.2 Ročné zúčtovanie nákladov na elektrickú energiu: vykoná úrad po doručení zúčtovacej faktúry za dodávku elektrickej energie za uplynulý kalendárny rok.
- 1.3 Nájomník je povinný viesť evidenciu stavu svojich elektromerov a vykonať odpočet elektromeru vždy k 1. dňu kalendárneho mesiaca. K 01. 01. daného roku vykoná odpočet stavu elektromeru zástupca obecného úradu spoločne s nájomníkom, v prípade neprítomnosti nájomníka má tento povinnosť nahlásiť údaj z elektromeru do 5 dní na obecný úrad.
- 1.4 Za technický stav podružného elektromeru a správnosť merania zodpovedá nájomca.

Voda:

- 1.1 Výška mesačnej platby odpovedá súčtu 1/12 ročných nákladov na vodu v daných priestoroch za predchádzajúci kalendárny rok.
- 1.2 Ročné zúčtovanie nákladov za vodu: vykoná úrad po doručení zúčtovacej faktúry za dodávku vody za uplynulý kalendárny rok.

IV.

Platby za nájomné a služby

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu nájomného a úhradu za služby vo forme preddavku **do 10. dňa daného mesiaca** v hotovosti do pokladne obecného úradu alebo prevodným príkazom na č. ú.: 1921-522/0200 vo VÚB Bardejov.
2. Úhradu nájomného a úhradu za služby je možné realizovať trvalým príkazom na úhradu.

3. Koncom kalendárneho roka má prenajímateľ právo prehodnotiť výšku nájomného a vzhľadom na cenovú úroveň má právo na primeranú úpravu jeho výšky.
4. Ročné zúčtovanie nákladov za služby: vykoná úrad po doručení zúčtovacej faktúry za dodávku jednotlivých druhov energie, resp. vody, za uplynulý kalendárny rok. Na základe výsledku ročného zúčtovania, obec vykoná vysporiadanie nákladov na energie, resp. vodu, a prípadný nedoplatok vyfakturuje nájomcovi (preplatok vráti nájomcovi).
5. Pre prípad omeškania nájomcu s úhradou zálohových platieb a zúčtovacích faktúr sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % z nezaplatenej čiastky za každý deň omeškania.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A/ Práva nájomcu :

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.
2. Nájomca má právo požadovať od prenajímateľa včasnú informovanosť o opravách nebytových priestorov.

B/ Povinnosti nájomcu:

1. Adaptácie môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
2. Údržbu a bežné opravy vo vnútri prenajatých priestorov, ktoré vyplývajú z bežného užívania, zabezpečuje na svoje náklady nájomca /v prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy/. Prípadné potreby opráv nahlási nájomca včas prenajímateľovi.
3. Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory a okolie budovy čisté a upravené.
4. Nájomca je povinný dodržiavať protipožiarne opatrenia a predpisy.

C/ Práva prenajímateľa:

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu v rámci skúšobnej doby v prípade neplnenia dohodnutých podmienok.

D/ Povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ je povinný prenajaté priestory udržiavať v spôsobilom stave a zabezpečiť nájomcovi riadne plnenie služieb.
2. Prenajímateľ je povinný okamžite informovať nájomcu o vzniku havárie vyžadujúcej opravy nebytových priestorov, tiež je povinný vyvolať s nájomcom rokovanie vo veci uzavretia ich vzájomnej dohody o úhrade nákladov za vykonanie.

VI.

Ukončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je stanovená v trvaní 3. mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Môže byť podaná, ako zo strany prenajímateľa, tak aj zo strany nájomcu.

2. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Nájomca nie je oprávnený užívať nebytové priestory na iné účely neuvedené v čl. II.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia Zák. č. 116/1990 zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov /v znení neskorších predpisov/ a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise.

V Raslaviciach dňa 29.07.2014

prenajímateľ :

nájomca :

Príloha č. 1 k Nájomnej zmluve

Drobné opravy v nebytovom priestore súvisiace s jeho užívaním

A/ Sanitárne zariadenie:

1. Upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla
2. Oprava, výmena výtokového ventilu kohútika
3. Oprava, výmena sifónu a lapača tukov
4. oprava, odpadového a prepádového ventilu
5. oprava batérie
6. výmena tesnenia
7. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom
8. oprava schránky na toaletný papier
9. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla
10. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, pedálového drôta a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
11. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily
12. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
13. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách

B/ Elektrické zariadenia

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, objímok
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých častí
3. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu

C/ Ohrievače vody, prietokové a elektrické zásobníky

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera
2. čistenie
3. vykonávanie výhrevnej patróny
4. oprava termostatu

D/ Kovanie a zámky

1. oprava, výmena kľuky, štítka, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov

E/ Okná a dvere

1. Tmelenie okien
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí
3. zasklievanie jednotlivých okien
4. menšia oprava, výmena častí obloženia okenných parapetov

F/ Podlahy

1. Oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²
2. Upevnenie, výmena prahu
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt