

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Mesto Rajec

Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene mesta koná Ing. Ján Rybárik, primátor mesta, zvolený za primátora Mesta Rajec dňa 27.11.2010, podľa Osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 27.11.2010

(ďalej len Prenajímateľ)

a

DENTAL PREVENT, s.r.o.

so sídlom Hollého 200, 015 01 Rajec

IČO 46 735 305

v mene spoločnosti koná : MUDr. Zuzana Chovancová, konateľ

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súd Žilina, odd. Sro, vložka číslo 56922/L

(ďalej len Nájomca),

uzatvárajú v zmysle ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto
zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

Článok I. PREAMBULA

1. Prenajímateľ je v celosti vlastníkom :

a) nebytového priestoru číslo 9-21 o výmere 17,30 m², ktorý sa nachádza v 1. vchode, na 1. poschodí stavby súpisné číslo 200 postavenej na pozemku parcele číslo 1102, popis stavby „ BUDOVA POLIKLINIKY“(ďalej len Nehnutelnosti), tomuto nebytovému priestoru zodpovedajúceho spoluvlastníckeho podielu 173/7550 priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. 200 a podielu 173/7550 na pozemku KNC parcele číslo 1102 o výmere 764 m², druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria, na ulici Hollého v katastrálnom území a obci Rajec,

b) nebytového priestoru číslo 9-15 o výmere 4,70 m², ktorý sa nachádza v 1. vchode, na 1. poschodí stavby súpisné číslo 200 postavenej na pozemku parcele číslo 1102, popis stavby „ BUDOVA POLIKLINIKY“(ďalej len Nehnutelnosti), tomuto nebytovému priestoru zodpovedajúceho spoluvlastníckeho podielu 47/7550 priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. 200 a podielu 47/7550 na pozemku KNC parcele číslo 1102 o výmere 764 m², druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria, na ulici Hollého v katastrálnom území a obci Rajec,

vedených na liste vlastníctva číslo 2410, katastrálne územie Rajec, obec Rajec, okres Žilina, v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Žilina (ďalej len príslušná správa katastra).

Prenajímateľ ako vlastník predmetu nájmu je oprávnený k prenajatiu predmetu nájmu v Nehnutelnosti.

2. Správu Nehnutelnosti vykonáva spoločenstvo vlastníkov nebytových priestorov v Nehnutelnosti súp. č. 200, **založené Zmluvou o spoločenstve vlastníkov nebytových priestorov uzavretou dňa 15.01.2004** podľa zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, IČO : 37 907 450, zapísané do registra združení vedenom Krajským úradom v Žiline pod názvom : Život – spoločenstvo vlastníkov budovy č.s. 200, so sídlom Rajec, Hollého 200, podľa rozhodnutia Krajského úradu v Žiline, odbor všeobecnej vnútornej správy a živnostenského podnikania zo dňa 09.02.2004, č. spisu : OVVSaŽP-2004/00588/3ZE.

Predseda spoločenstva : Vladimír Dubec, tel. kontakt 0903 054 815

Článok II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ sa zmluvou zaväzuje, že prenechá Nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v článku III. zmluvy za odplatu do užívania, aby Nájomca predmet nájmu užíval na podnikateľské účely v zmysle článku IV. zmluvy, Nájomca prijíma od Prenajímateľa predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa zmluvou, že bude platiť Prenajímateľovi nájomné a plniť zmluvne dohodnuté povinnosti.

2. Predmetom zmluvy je ďalej určenie práv a povinností Zmluvných strán, vyplývajúcich z nájomného vzťahu založeného zmluvou.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré spočívajú v tom, že nebytové priestory tvoriace predmet nájmu užívala ako fyzická osoba podnikateľ MUDr. Chovancová rod. Palenčárová na základe zmluvy o nájme zo dňa 27.12.2005 (platnosť skončená dohodou) ktorá je jedinou spoločníčkou a konateľkou spoločnosti DENTAL PREVENT, s.r.o. (zmena právnej formy pri podnikaní). V užívaní predmetu nájmu ju nikto nerušil a predmet nájmu užívala doposiaľ na účel prevádzkovania stomatologickej ambulancie – dentálnej hygieny pre občanov mesta Rajec a okolia.

3.1. Prenechanie nebytových priestorov do nájmu Nájomcovi schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec Uznesením číslo 88/2012 zo dňa 06. septembra 2012.

Článok III. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor č. 9-21 o výmere 17,30 m² a nebytový priestor č. 9-15 o výmere 4,70 m², nachádzajúce sa na 1. poschodí v Nehnutelnosti opísanej v článku I. tejto zmluvy, situačne zakreslené v pôdoryse, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy ako príloha 1/ (spolu 22 m²).

1.1. Jedná sa o dva samostatné nebytové priestory, každý nebytový priestor pozostáva z jednej miestnosti so samostatným vstupom zo spoločnej chodby, nachádzajúce sa oproti sebe (cez chodbu).

1.2. Nájomca je spolu s predmetom nájmu užívať spoločné priestory Nehnutelnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, spoločne s ostatnými nájomcami Nehnutelnosti, najmä vstup do budovy z ulice Hollého, vstupnú chodbu, schodisko, spoločnú chodbu na poschodí (slúži ako čakáreň pre pacientov), sociálne zariadenie na poschodí.

2. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a zariadení v ňom umiestnených (v spoločných priestoroch), tento mu je dobre známy.

Článok IV. ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu prenajatý podľa tejto zmluvy sa Nájomca zaväzuje užívať len na dohodnutý účel, ktorým je: **prevádzka stomatologickej ambulancie**.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby jeho činnosť neodporovala dobrým mravom a neznižovala vážnosť činností ostatných užívateľov (nájomcov) v Nehnutelnosti. Nájomca môže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

Článok V. NÁJOMNÉ, JEHO SPLATNOSŤ A SPÔSOB ÚHRADY

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za užívanie predmetu nájmu vo výške 24,90 EUR /m²/rok, teda 547,80 EUR (slovom: päťstoštyridsaťsedem eur osemdesiat centov) ročne bez dane z pridanej hodnoty (Prenajímateľ nie je platcom DPH).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v polročných splátkach vždy na obdobie polroka vopred s tým, že nájomné za obdobie od 01.01. do 30.06 príslušného roka je splatné 31.01. príslušného roka a nájomné za obdobie od 01.07. do 31.12. príslušného roka je splatné 31.07. príslušného kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom (zvýšené podľa bodov 3. až 6. tohto článku). Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné buď v hotovosti do pokladne Prenajímateľa alebo bezhotovostnými prevodmi na účet Prenajímateľa číslo
- 2.1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za obdobie od 01.10.2012 do 31.12.2012 vo výške 107,70 Eur do 7 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
3. Počnúc kalendárnym rokom 2013 v každom roku trvania nájmu vzniká Prenajímateľovi právo jednostranne zvýšiť nájomné za predmet nájmu, pričom Prenajímateľ môže nájomné zvýšiť najviac o mieru medziročnej inflácie v Slovenskej republike meranej indexom spotrebiteľských cien. Právo takto zvýšiť nájomné má Prenajímateľ každoročne, pričom základom, z ktorého sa zvýšenie v danom roku vypočíta, je dojednané nájomné a v ďalších rokoch zvýšenia naposledy Prenajímateľom podľa tohto bodu zvýšené nájomné.
4. Nájomca uznáva práva Prenajímateľa popísané v bode 3. tohto článku a zaväzuje sa počnúc rokom 2013 v každom roku takto ním zvýšené nájomné platiť. Prenajímateľ je povinný doručiť Nájomcovi spolu s faktúrou, ktorou vyúčtuje zvýšené nájomné aj písomné oznámenie o zvýšení nájomného so zdôvodnením.
5. Za hodnoverný údaj o miere inflácie podľa bodu 3. tohto článku sa pokladá hodnota uvedená v písomnom oznámení príslušnej správy Štatistického úradu Slovenskej republiky (alebo iného kompetentného úradu), ktorého kópiu je Prenajímateľ povinný pripojiť k písomnému oznámeniu o zvýšení nájomného.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca sa zaväzuje platiť plnenia spojené s užívaním prenajatých priestorov, ktorými sú najmä: dodávka tepla a teplej vody, spotreba elektrickej energie v nebytových priestoroch aj v spoločných priestoroch Nehnutelnosti, vodné, stočné a zrážkové vody, likvidácia a odvoz odpadu, upratovanie spoločných priestorov, poplatky do fondu opráv, mesačnými zálohovými platbami vo výške a lehote splatnosti, ktorú určí **správca domu, ktorým je Život – spoločenstvo vlastníkov budovy č.s. 200 Hollého ul., 015 01 Rajec, IČO 37907450**, na základe osobitnej zmluvy, ktorú je Nájomca povinný uzavrieť so správcom do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.

6.1. Neuzavretie zmluvy so správcom sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

7. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného, alebo platieb za energie podľa tejto zmluvy sa Nájomca okrem úrokov z omeškania vo výške podľa Občianskeho zákonníka zaväzuje platiť Prenajímateľovi aj zmluvnú pokutu, vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň trvania omeškania s jej úhradou.

Článok VI. DOBA TRVANIA NÁJMU

1. Nájom podľa tejto nájomnej zmluvy začína dňom 1.10. 2012 a dojednáva sa na dobu neurčitú.

2. Nájom podľa tejto zmluvy možno skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán alebo jednostranne, písomnou výpoveďou bez udania dôvodu, s trojmesačnou výpoveďnou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak:

a) Nájomca nedostane súhlas príslušného orgánu alebo miestnej samosprávy na prevádzkovanie svojej činnosti,

b) Nájomca poruší ustanovenia tejto zmluvy podstatným spôsobom, tým, že

- nedodrží dohodnutý účel nájmu,
- poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, a ani v primeranej dodatočnej lehote písomne určenej Prenajímateľom porušenie povinnosti neodstráni,
- hrubo poruší zásady občianskeho spolužitia,
- vykoná stavebné úpravy bez súhlasu Prenajímateľa,
- prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu Prenajímateľa

pričom zmluva sa takom prípade ruší dňom doručenia odstúpenia od zmluvy.

4. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy:

a) ak stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,

b) ak Prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie,

c) ak predmet nájmu sa bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohovorené užívanie,

d) ak Prenajímateľ poruší svoju povinnosť určenú zmluvou, a ani v primeranej dodatočnej lehote písomne určenej Nájomcom porušenie povinnosti neodstráni.

5. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časti ďalej prenechať tretím osobám do podnájmu len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.

6. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň trvania nájmu predmet nájmu Prenajímateľovi odovzdať, vypratať a vyčistiť.

7. Odchylne od bodu 7. tohto článku zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že v prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa je Nájomca povinný najneskôr 5 dni odo dňa skončenia nájmu Prenajímateľovi odovzdať, vypratať a vyčistiť predmet nájmu.

8. O prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu Zmluvné strany vždy spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať najmä označenie odovzdávajúceho a preberajúceho, popis stavu predmetu nájmu, poškodenia predmetu nájmu, stav meračov energií, prípadne fotodokumentáciu, dátum a podpisy zúčastnených osôb.

9. V prípade, že Nájomca pri skončení nájmu predmet nájmu neodovzdá v súlade so zmluvou, dáva týmto Nájomca výslovný súhlas k tomu, aby Prenajímateľ na jeho náklady predmet nájmu komisionálne otvoril, vypratá, vyčistil a uschoval jeho veci nachádzajúce sa v predmete nájmu do náhradných priestorov (ďalej len „**vypratanie**“). Náklady spojené s vypratáním predmetu nájmu vyúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi faktúrou, ktorá je splatná do 7 dní od jej doručenia.

10. Nájomca je oprávnený vykonať na predmete nájmu stavebné úpravy výlučne len na svoje náklady, mimo nájomného a až vtedy, keď mu budú Prenajímateľom písomne odsúhlasené.

11. Nájomca je povinný prenajímateľa písomne informovať k 31. decembru kalendárneho roka o stave predmetu nájmu, najmä o všetkých úpravách nehnuteľnosti.

12. Nájomca je povinný stavebné úpravy vykonané bez súhlasu Prenajímateľa odstrániť do dňa odovzdania predmetu nájmu pri skončení nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VII.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy, najneskôr do troch dní na základe písomného protokolu, v ktorom bude opísaný technický stav predmetu nájmu.

2. Opravy predmetu nájmu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby vykonáva správca Nehnuteľnosti.

3. Upratovanie, bežné opravy a údržbu prenajatých priestorov (opravy okien, dverí, elektrických zariadení) je povinný uskutočňovať Nájomca na vlastné náklady.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa a správcu Nehnuteľnosti (čl. I. ods. 2 tejto zmluvy) o vzniku poistnej udalosti na predmete nájmu, ako aj o potrebe opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ, príp. správca. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla Prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi (správcovi) alebo osobe ním určenej vykonanie potrebnej opravy.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach vnesených do predmetu nájmu. Tieto veci je Nájomca povinný poistiť si sám na vlastné náklady.

6. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v predmete nájmu ak ku škode dôjde v dôsledku činnosti Nájomcu alebo z dôvodov súvisiacich s činnosťou Nájomcu.

7. Nájomca je povinný po opustení predmetu nájmu tento riadne uzamkovať, vrátane hlavného vstupu do budovy súp. č. 200 a rešpektovať povinnosti vzťahujúce sa k užívaniu spoločných priestorov domu stanovených správcom domu súp. č. 200.

8. Nájomca zodpovedá za nakladanie a likvidáciu odpadov, ktoré vzniknú pri prevádzke predmetu nájmu.

9. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať dodržiavanie dohodnutého účelu užívania predmetu nájmu Nájomcom len na základe predchádzajúcej dohody termínu Zmluvnými stranami a za účasti Nájomcu alebo ním poverenej osoby.

10. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu svojej právnej subjektivity z hľadiska jeho podnikateľskej činnosti. Nájomca je povinný oznámiť začatie konkurzného konania, alebo nariadenie likvidácie.

11. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s obsahom Zmluvy o spoločenstve vlastníkov nebytových priestorov opísanej v čl. I ods. 2 tejto zmluvy, najmä s povinnosťami, ktoré je pri užívaní nebytových priestorov vo vlastníctve Prenajímateľa plniť a dodržiavať a zaväzuje povinnosti zo zmluvy o spoločenstve plniť riadne a včas.

Článok VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník), v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, táto zmluva o nájme nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.

2.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade, ak do troch mesiacov od uzavretia tejto zmluvy nebude zverejnená, podľa ust. § 47a ods. 4/ Občianskeho zákonníka platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

3. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

4. Zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomným dodatkom.

5. Práva a povinnosti Nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na prípadných právnych nástupcov Nájomcu.

6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Každá zo Zmluvných strán dostane dva rovnopisy.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli bez nátlaku, tiesne alebo inak jednostranne nevýhodných podmienok, že si ju prečítali, jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich porozumeli a že zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, prostú omylu, na znak čoho ju podpisujú.

V Rajci, dňa 05.10. 2012

Prenajímateľ:
MESTO RAJEC

Nájomca:
DENTAL PREVENT, s.r.o.

Ing. Ján RYBÁRIK v.r.
primátor mesta

MUDr. Zuzana CHOVANCOVÁ v.r.
konateľka