

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov

PRENAJÍMATEĽ: **Mesto Rajec**
Námestie SNP 2/2, 015 22 Rajec
IČO 00 321 575
v mene mesta koná: Ing. Ján Rybárik, primátor mesta,
zvolený za primátora Mesta Rajec dňa 15.11.2014, podľa
osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 15.11.2014
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Rajec
Číslo účtu: IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432

NÁJOMCA: **VESALIUS s.r.o.**
so sídlom ul. Republiky 31, 010 01 Žilina
IČO : 36 368 954
v mene spoločnosti koná: MUDr. Ladislav Knapec, konateľ
oprávnený konať a podpisovať samostatne
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu
Žilina, oddiel Sro, vložka číslo 10090/L

uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov
(ďalej len „zmluva“)
za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I.
Úvodné ustanovenie

1.1. Prenajímateľ je v celosti vlastníkom:

a) nebytového priestoru číslo 9-12 o výmere 18 m², ktorý sa nachádza na prízemí, vchod 1 v budove súpisné číslo 200 na ul. Hollého v Rajci, postavenej na pozemku parcele číslo 1102, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, popis stavby „BUDOVA POLIKLINIKY“ (ďalej len Nehnutelnosti). Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel Mesta Rajec k pozemku je 180/7550.

1.2. Uvedená nehnuteľnosť je zapísaná na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 2410 vedenom pre katastrálne územie Rajec. Prenajímateľ ako vlastník predmetu nájmu je oprávnený k prenajatiu predmetu nájmu v Nehnutelnosti.

1.3. 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

2.1. Prenajímateľ sa zmluvou zaväzuje prenechať Nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v článku III. zmluvy za odplatu do užívania, aby Nájomca predmet nájmu užíval za účelom poskytovania zdravotníckych služieb – prevádzka ortopedickej ambulancie. Nájomca prijíma od Prenajímateľa predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa zmluvou, že bude platiť Prenajímateľovi nájomné a plniť zmluvne dohodnuté povinnosti.

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

2.3 Prenechanie predmetu nájmu do užívania nájomcovi schválilo Mestské zastupiteľstvo v Rajci na zasadnutí dňa 27.októbra 2016, Uznesením číslo 85/2016, ktoré je súčasťou tejto zmluvy ako príloha 1/, podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktorý je daný tým, že nebytový priestor č. 9-12 o výmere 18m² nachádzajúci sa na prízemí v budove s.č.200 na ul. Hollého v Rajci (budova polikliniky) je dlhodobo nevyužívaný. Žiadateľ má záujem o užívanie nebytového priestoru č. 9-12 od 01.01.2017. Účelom prenájmu bude poskytovanie zdravotníckych služieb. Žiadateľ má zámer prevádzkovať ortopedickú ambulanciu. Zámerom zriadenia ortopedickej ambulancie bude najmä zlepšenie dostupnosti zdravotnej starostlivosti pre ortopedických pacientov, čím sa prispeje aj ku skvalitneniu poskytovania zdravotníckych služieb pre občanov mesta a spádovú oblasť.

Článok III. PREDMET NÁJMU

3.1.Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor č. 9-12 o výmere 18 m² , ktorý sa nachádza sa na prízemí v Nehnuteľnosti opísanej v článku I. tejto zmluvy, situačne zakreslené v pôdoryse, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy ako príloha 2/.

3.2.Jedná sa o samostatný nebytový priestor, ktorý pozostáva z jednej miestnosti so samostatným vstupom zo spoločnej chodby.

3.3.Nájomca môže spolu s predmetom nájmu užívať spoločné priestory Nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, spoločne s ostatnými nájomcami Nehnuteľnosti, najmä vstup do budovy z ulice Hollého, vstupnú chodbu, schodisko, spoločnú chodbu na prízemí, sociálne zariadenie na prízemí.

3.4.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

4.1.Predmet nájmu prenajatý podľa tejto zmluvy sa Nájomca zaväzuje užívať len na dohodnutý účel, ktorým je poskytovanie zdravotníckych služieb – prevádzka ortopedickej ambulancie.

4.2.Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby jeho činnosť neodporovala dobrým mravom a neznižovala vážnosť činností ostatných užívateľov (nájomcov) v Nehnuteľnosti. 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

5.1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za užívanie predmetu nájmu vo výške 26,16 EUR /m²/rok, čo predstavuje vo finančnom vyčíslení čiastku **470,88 EUR/rok**. Cena nájmu bola schválená Mestským zastupiteľstvom Mesta Rajec, Uznesením č. 85/2016.

5.2. 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. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné v hotovosti do pokladne Prenajímateľa alebo bezhotovostnými prevodmi na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu v tvare IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného nájomného bude počas platnosti tejto zmluvy každý rok zvýšená o percentuálny medziročný nárast miery inflácie verejne vyhlásený Štatistickým úradom SR, alebo Eurostatom, Štatistickým úradom Európskych spoločností, vždy od 01.01. príslušného kalendárneho roka počas celej doby trvania nájmu.

Cena nájmu zvýšená o index inflácie v príslušnom kalendárnom roku bude základom pre zvýšenie nájomného na nasledujúci rok. Nájomné sa v nadväznosti na zmeny indexu nebude znižovať, len zvyšovať.

5.4. Nájomca uznáva právo Prenajímateľa popísane v bode 5.3. tohto článku a zaväzuje sa počnúc rokom 2018 v každom roku takto ním zvýšené nájomné platiť.

5.5. 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.

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

5.7. 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

6.1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.01.2017

6.2. 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 druhej zmluvnej strane.

6.3. 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 spoluzitia,

- vykoná stavebné úpravy bez súhlasu Prenajímateľa,
- prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu Prenajímateľa

V prípade odstúpenia Prenajímateľa od zmluvy sa zmluva ruší dňom doručenia odstúpenia od zmluvy Nájomcovi.

6.4. 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 sa predmet nájmu 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.

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

6.6. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň trvania nájmu predmet nájmu Prenajímateľovi odovzdať, vypratať a vyčistiť, s výnimkou prípadu skončenia nájmu odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa, kedy je Nájomca povinný predmet nájmu odovzdať Prenajímateľovi najneskôr 5 dni odo dňa skončenia nájmu, vypratáný a vyčistený.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. 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.

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

6.11. 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

7.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.

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

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

7.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa a správcu Nehnuteľnosti (čl. I. ods. 1.3. 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 vykonať potrebnej opravy.

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

7.6. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v predmete nájmu ak ku škode dôjde v dôsledku činnosti

Nájomcu alebo z dôvodov súvisiacich s činnosťou Nájomcu.

7.7. 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.

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

7.9. 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.

7.10. 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.

7.11. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s obsahom Zmluvy o spoločenstve vlastníkov nebytových priestorov opísanej v čl. I ods. 1.3. tejto zmluvy, najmä s povinnosťami, ktoré je povinný pri užívaní nebytových priestorov vo vlastníctve Prenajímateľa plniť a dodržiavať a zaväzuje sa povinnosti zo zmluvy o spoločenstve plniť riadne a včas.

Článok VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

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

8.2. 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 zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

Zmluvné strany sa dohodli podľa ust. § 47a ods. 2/ OZ, že zmluva nadobúda účinnosť po jej zverejnení na internetovej stránke Prenajímateľa až 01.01.2017.

8.2.1. Ak zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, podľa ust. § 47a ods. 4/ Občianskeho zákonníka platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

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

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

8.5. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

8.7. 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 12.12.2016

Prenajímateľ:
MESTO RAJEC

Nájomca:
VESALIUS, s.r.o.

Ing. Ján RYBÁRIK
primátor mesta

MUDr. Ladislav Knapec
konateľ spoločnosti