

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov
a § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

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: SK 46 0200 0000 0000 2362 1432

NÁJOMCA: DENTAL PREVENT, s.r.o.
so sídlom Hollého 200, 015 01 Rajec
IČO 46 735 305
v mene spoločnosti koná: MUDr. Zuzana Chovancová,
konateľka oprávnená konať a podpisovať samostatne
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu
Žilina, oddiel Sro, vložka číslo 56922/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 9-23 o výmere 18,00 m², ktorý sa nachádza na 1. poschodí, 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. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľnosti na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 2410 vedenom pre katastrálne územie Rajec, obec Rajec, okres Žilina. 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 stomatologickej 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 17. augusta 2017, Uznesením číslo 59/2017, podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov - dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorý je daný tým, že nebytový priestor č. 9-23 o výmere 18,00 m² nachádzajúci sa na 1.poschodí, vchod 1 v budove s.č. 200 na ul. Hollého (budova polikliniky) v Rajci je dlhodobo nevyužívaný. O uvedený nebytový priestor prejavila záujem MUDr. Zuzana Chovancová, konateľka spoločnosti DENTAL PREVENT, s.r.o. za účelom zabezpečenia prevádzky stomatologickej ambulancie. Žiadateľka užíva v budove polikliniky v Rajci nebytový priestor č. 9-21 za účelom prevádzkovania stomatologickej ambulancie a nebytový priestor č. 9-15, ktorý je využívaný ako šatňa na sklad stomatologického materiálu. Žiadateľka požiadala Mesto Rajec o prenájom ďalšieho nebytového priestoru z dôvodu rozšírenia prevádzky a okruhu služieb pre občanov mesta. K dnešnému dňu nik iný neprejavil záujem o prenájom nebytového priestoru.

2.4. Uznesenie Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 59/2017 zo dňa 17. augusta 2017 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha 1/.

Článok III. PREDMET NÁJMU

3.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor č. 9-23 o výmere 18,00 m² nachádzajúci sa na 1.poschodí v Nehnutelnosti 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 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, sociálne zariadenie na poschodí.

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 stomatologickej 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. 59/2017.

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. Pomerná časť nájomného za obdobie roka 2017 je splatná do 15 dní odo dňa, kedy nadobudne účinnosť táto zmluva na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu v tvare IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v peňažnej hotovosti do pokladne prenajímateľa.

5.4. 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.

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

5.6. 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 Nehnuteľnosti, 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.

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

5.8. 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 odo dňa, kedy táto zmluva nadobudne účinnosť.

6.2. Nájom podľa tejto zmluvy možno skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán alebo jednostranne, písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany kedykoľvek počas trvania nájmu bez udania dôvodu, v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, 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 spoluzitania,
 - vykoná stavebné úpravy bez súhlasu Prenajímateľa,
 - prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám.

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 nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časti ďalej prenechať do podnájmu tretím osobám. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany 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, vypratany a vyčistený.

6.7. O prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu Zmluvné strany vždy spíšu protokol, ktorý

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 podpise tejto zmluvy, najneskôr do troch dní na základe písomného protokolu, v ktorom bude opísaný technický stav predmetu nájmu.

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 vykonanie 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 uzamknúť, 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. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

7.10. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarňa ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.

7.11. Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase podnájmu budú nachádzať v Predmete nájmu.

7.12. 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.

7.13. 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.

7.14. 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, táto zmluva o nájme nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.

8.3. 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.

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

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

8.6. 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 07.09.2017

V Rajci, dňa 07.09.2017

Prenajímateľ:
MESTO RAJEC

Nájomca:
DENTAL PREVENT, s.r.o.

Ing. Ján Rybárik
primátor mesta

MUDr. Zuzana Chovancová
konateľka spoločnosti