

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. MDOB-MAJ-M/2022/9463

Prenajímateľ: Mesto Dobšiná
Sídlo: SNP 554, 04925 Dobšiná
Zastúpené: Jánom Slovákom, primátorom mesta
IČO: 00328197
DIČ: 2020961547
IBAN: SK59 0200 0000 0000 2112 5582
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: MDDr. Martin Krivanský
Sídlo: Zimná 190/144, 049 25 Dobšiná
IČO: 42108985
DIČ: 1075959742
IBAN: SK78 0200 0000 0026 8554 0155
(ďalej len ako „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej tiež ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v súlade so Zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

Článok I. Preambula

Táto zmluva sa uzatvára na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Dobšiná č. 554-21/IV-2022-MsZ zo dňa 21.04.2022.

Článok II. Predmet zmluvy

- Predmetom zmluvy je prenájom časti nehnuteľnosti - nebytového priestoru na ul. Novej vo výlučnom vlastníctve mesta Dobšiná, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Rožňava, katastrálnym odborom, na LV č. 2051 pre okres Rožňava, obec Dobšiná, katastrálne územie Dobšiná, s uvedeným popisom stavby Centrum integrovanej starostlivosti (ďalej len „stavba“), súp. č. 814, na pozemku parc. č. KN C 1319/4.
- Prenajímateľ prenájomca na dočasné užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa na 3. NP v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II bod 1 tejto zmluvy o celkovej výmere 40,59 m² podlahovej plochy a to:

Miestnosť č. 3.03 Denná miestnosť	9,53
Miestnosť č. 3.04 Predsieň + WC personál - alikvótna časť	1,78
Miestnosť č. 3.10 Zubná ambulancia	15,00
Miestnosť č. 3.11 Prípravovňa zubnej ambulancie	14,28

Spolu **40,59 m²**
(ďalej len „predmet nájmu“)
- Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v zmysle článku V tejto zmluvy.
- Súčasťou predmetu nájmu je aj hnuiteľný majetok vo vlastníctve prenajímateľa nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch špecifikovaných v tomto článku zmluvy. Súpis tohto majetku tvorí

prílohu k tejto zmluve a nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že tento majetok prevzal do svojho dočasného užívania počas doby trvania nájmu V prípade akéhokoľvek poškodenia uvedeného hnutel'ného majetku a v prípade potreby opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť (okrem bežných drobných opráv súvisiacich s obvyklým udržiavaním), je nájomca povinný to bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv prenajímateľom na náklady prenajímateľa, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

5. Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie sú známe závady a poškodenia predmetu nájmu, jeho vybavenia, spoločných častí, zariadení a príslušenstva stavby, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
6. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a takto preberá predmet nájmu do užívania.
7. Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je využitie predmetu nájmu **na zriadenie ambulancie zubného lekárstva a vykonávanie zdravotnej starostlivosti v odbore zubné lekárstvo.**
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu iba na dohodnutý účel.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov v zmysle článku II tejto zmluvy sa uzatvára od 1.9.2022 na dobu neurčitú.
2. Nájomca má právo mesiac pred začiatkom doby nájmu zariaďovať si predmet nájmu tak, aby bolo zabezpečené plynulé poskytovanie príslušnej zdravotnej starostlivosti. Stav elektromera bude odpísaný pri prvom odovzdaní kľúčov.

Článok V. Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné v súlade s platnými predpismi a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru za podmienok uvedených v tomto článku zmluvy.
2. Výška nájomného za nebytový priestor:

Výpočet nájomného za nebytový priestor	Plocha m ²	Cena €/m ² /r	Ročné nájomné €/r
nebytový priestor na 3.NP	40,59	15,09	612,50 €

3. Úhrada za služby spojené s nájmom:
 - a) vodné a stočné: paušálna úhrada v zmysle vyhl. č. 397/2003 Z. z. : 16,5m³/osoba/rok

	Počet osôb	m ³ /os/r	Spotreba	Sadzba€/m ³ /r	Ročne
Vodné	2	16,5	33	1,6805	55,4565 €
Stočné	2	16,5	33	1,2859	42,4347 €
spolu					97,89,-€

- b) elektrická energia: samostatný odber nájomcu u dodávateľa elektrickej energie
- c) dodávka tepla a ohrev teplej vody – zálohová platba vo výške 24,-€/m²/rok t.j. **974,16€** ročne a následne po ukončení kalendárneho roka bude vyhotovené vyúčtovanie,
- d) internet –paušálna úhrada vo výške **120,-€/ročne**

4. Výška nájomného spolu:

	Ročne	Štvrťročne
Spolu nájomné + paušál za vodné a stočné + paušál za internet	612,50 € + 97,89 € + 120,-€ = 830,40 €	207,60 €
Záloha za kúrenie a ohrev teplej vody	974,16 €	243,54 €

5. Nájomné uvedené v bode 4 tohto článku je uhrádzané štvrťročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 5. dňa posledného mesiaca príslušného štvrťroku. Splatnosť faktúr je 14 dní odo dňa doručenia faktúry bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Platby je nájomca povinný uhrádzať samostatne ako nájomné a samostatne ako zálohové platby tak ako bude uvedené vo faktúrach.
6. Nájomné je zaplatené včas, ak najneskôr v deň jeho splatnosti bude v skutočnosti pripísané prenajímateľovi na jeho účet. Ak deň splatnosti pripadne na sviatok alebo deň pracovného pokoja, tak sa za posledný deň splatnosti považuje prvý po ňom nasledujúci pracovný deň.
7. Nájomné vo výške 69,20€ a zálohové platby vo výške 81,18€ za mesiac september 2022 budú vyúčtované vo faktúre za 4. štvrťrok roku 2022.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že skutočná výška úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa zúčtuje so zaplatenými zálohami po ukončení kalendárneho roku najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Na základe tohto vyúčtovania nájomca doplatí prenajímateľovi vzniknutý nedoplatok do 30 dní odo dňa predloženia vyúčtovania nájomcovi. V prípade vzniku preplatku sa zmluvné strany dohodli na vrátení preplatku nájomcovi na účet, z ktorého sú hradené zálohy za služby podľa tejto zmluvy.
9. V prípade omeškania platby za nájomné, kedy ani po výzve prenajímateľa emailom alebo SMS nájomca dlžné nájomné neuhradí, si bude môcť prenajímateľ účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania po termíne splatnosti.
10. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny právneho predpisu, devalvácie meny, v prípade nárastu inflácie oznámenom Štatistickým úradom SR, a to vždy k 1. januáru nasledujúceho kalendárneho roka, v prípade, ak dôjde k nárastu inflácie o viac ako 5% oproti inflačnému indexu predchádzajúceho kalendárneho roka a v prípade, ak dôjde k zvýšeniu cien energií zo strany dodávateľa energií. O zvýšení ceny nájmu a cien energie je prenajímateľ povinný písomne informovať nájomcu.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, v ktorom bude uvedený aj stav meračov energií a vody,
 - b) zabezpečiť a udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené, a to tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Túto povinnosť má prenajímateľ aj s poukazom na všeobecne – záväzné právne predpisy, upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiarnu ochranu objektu, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú,
 - c) zabezpečiť vykonanie opráv na predmete nájmu bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o ich potrebe dozvedel,
 - d) zabezpečovať revíziu elektrických a iných zariadení v spoločných priestoroch budovy a udržiavať ich v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - e) zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu a dodržiavania povinností nájomcom vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi vykonanie kontroly umožniť.

3. Okrem práva užívať nebytový priestor je nájomca oprávnený užívať spoločné časti, zariadenie a príslušenstvo stavby, ako aj spoločné priestory, ktorými sú schodištia a chodby, a to v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný:
 - a) využívať predmet nájmu len na účel vyplývajúci z tejto zmluvy a len pre svoje potreby,
 - b) platiť nájomné a zálohové platby riadne a včas,
 - c) uhrádzať náklady za bežné drobné opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu; najmä je povinný vykonávať bežné drobné opravy a údržbu predmetu nájmu súvisiacu s bezpečnou a nezávadnou prevádzkou počas doby prenájmu.
 - d) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi škodu vzniknutú na predmete nájmu, najmä v prípade vlámania a vandalizmu a znášať obmedzenie v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,
 - e) úpravy väčšieho rozsahu odsúhlasí s prenajímateľom,
 - f) zabezpečiť si na svoje náklady poistenie svojho majetku vneseného do prenajatého nebytového priestoru a v prípade, že tak neurobí berie na vedomie, že znáša sám takto vzniknuté škody.
 - g) v prípade potreby opravy a/alebo vzniku havarijného stavu na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. V prípade potreby menších, resp. bežných opráv a/alebo vzniku havarijného stavu zapríčinených nájomcom, je nájomca povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opravy a/alebo odstrániť havarijný stav. V prípade potreby opravy a/alebo vzniku havarijného stavu zapríčinených prenajímateľom alebo súvisiacich s prevádzkou budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, je prenajímateľ povinný vykonať potrebné opravy a/alebo zabezpečiť odstránenie havarijného stavu. Nájomca je v takom prípade povinný vykonanie opráv a/alebo odstránenie havarijného stavu umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť. V prípade, že si nájomca túto povinnosť nesplní, zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla.
5. Nájomca nesmie prenechať nebytový priestor do podnájmu tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou skončí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenom v tejto dohode; alebo
 - b) písomnou výpoveďou aj bez udania dôvodu ktorejkoľvek zo zmluvných strán s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane; alebo
 - c) písomným odstúpením od zmluvy v zmysle článku VI. bod 5 tejto zmluvy ktoré je účinné dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane; alebo
 - d) zničením predmetu nájmu alebo budovy, resp. rozhodnutím o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
2. V posledný deň trvania nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, v ktorom bude uvedený aj stav meračov energií a vody.
3. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje vzájomné záväzky do dňa skončenia nájmu.
4. V posledný deň trvania nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory predmetu nájmu vypratať a vypratane odovzdať prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť počas trvania tohto zmluvného vzťahu len písomnou formou a so súhlasom obidvoch zmluvných strán alebo na základe právneho predpisu.
2. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých po podpise obidvoch zmluvných strán bez pripomienok a výhrad, prenajímateľ obdrží 3 rovnopisy a nájomca 2 rovnopisy.
3. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená na informačných tabuliach v meste Dobšiná a na internetovej stránke mesta Dobšiná.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluvné strany svojimi podpismi súhlasne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s jej obsahom v celom rozsahu, táto bola spísaná na základe pravdivých údajov a ich pravej, slobodnej, vážnej a určitej vôle, títo ju neuzavreli v tiesni a ani za obzvlášť nevýhodných podmienok, ale po vzájomnom prerokovaní. Na znak súhlasu pripájajú účastníci bez tiesne a bez nátlaku svoje vlastnoručné podpisy.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 – Súpis hnutel'ného majetku v predmete nájmu
Príloha č. 2 – Pôdorys predmetu nájmu

V Dobšinej dňa 10.8.2022

V Dobšinej dňa 10.8.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ján Slovák
primátor mesta

.....
MDDr. Martin Krivanský

ZÁKLADNÁ FINANČNÁ KONTROLA
vykonaná v zmysle § 7 zákona č. 357/2015 Z.z.

Finančnú operáciu alebo jej časť

a/ možno vykonať/ ~~nemožno vykonať~~/*

b/ možno pokračovať/ ~~nemožno pokračovať~~/*

c/ poskytnuté plnenie treba vymáhať/ ~~nie je potrebné vymáhať~~/*

Ing. Tatiana Macková, zodpovedný zamestnanec

Meno priezvisko

Podpis

Dátum: 10.8.2022

Finančnú operáciu alebo jej časť

a/ možno vykonať/ ~~nemožno vykonať~~/*

b/ možno pokračovať/ ~~nemožno pokračovať~~/*

c/ poskytnuté plnenie treba vymáhať/ ~~nie je potrebné vymáhať~~/*

spĺňa – ~~nespĺňa~~ podmienky hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelovosti

Ján Slovák, primátor alebo ním poverený vedúci zamestnanec.....

Meno priezvisko

Podpis

Dátum: 10.8.2022

/* Nehodiace sa škrtnite