

ZMLUVA

č. 400/SF/2022

o nájme nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 9a odst.(9) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení (ďalej iba „zmluva o nájme“)

Zmluvné strany, a to

- 1. Mesto Spišská Nová Ves, Radničné námestie č. 7**
zastúpené **Ing. Pavlom Bečárom, primátorom mesta**
IČO: 00329614 **DIČ: 2020717875**
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves
Číslo účtu: 3400426012/5600
IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 6012 BIC: KOMASK2X
(ďalej len prenajímateľ)
- 2. CECHDENT, s.r.o., Kasárenská 3, 052 01 Spišská Nová Ves**
zastúpená **MDDr. Matejom Čechom, konateľom spoločnosti**
IČO: 54103266 **DIČ: 2121577051**
Bankové spojenie: VÚB Banka, a .s., pobočka Spišská Nová Ves
IBAN: SK48 0200 0000 0045 5380 4656 BIC: SUBASKBX
(ďalej len nájomca)

Čl. 1

VYHLÁSENIE ZMLUVNÝCH STRÁN

- 1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom objektu Námestie SNP 2 v Spišskej Novej Vsi, súpisné č. 2258. Vlastníctvo objektu je zapísané v Liste vlastníctva č. 1. Verejná obchodná súťaž mesta na prenájom predmetného priestoru bola zverejnená dňa 18. 10. 2022.**
- 2. Nájomcom je CECHDENT s.r.o., Kasárenská 3, 052 01 Spišská Nová Ves, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I odd. Sro, vložka číslo 52531/V.**

Čl. 2

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- 1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v objekte Námestie SNP 2 v Spišskej Novej Vsi, ktorých je vlastníkom, v rozsahu 58,20m². Situovanie prenajímaných nebytových priestorov je zrejmé z grafickej prílohy tejto zmluvy o nájme. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom prenajímaného nebytového priestoru, jeho vybavením a príslušenstvom, a v tomto stave ho preberá.**
- 2. Nájomca bude nebytové priestory využívať za účelom prevádzky stomatologickej ambulancie.**
- 3. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať aj dohodnuté služby, a to: dodávku**

tepla na vykurovanie a ohrev teplej vody, vodné a stočné, odvod zrážkových vôd, dodávku elektrickej energie, upratovanie spoločných priestorov, odvoz TKO, drobné opravy.

Čl. 3 **DOBA NÁJMU**

1. Nájomná zmluva na užívanie nebytového priestoru sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú**. Nájom začína plynúť **od 07. 11. 2022**.
2. Pre výpoveď nájomnej zmluvy platia ustanovenia § 10-14 Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Nájomná zmluva môže byť prenajímateľom vypovedaná predovšetkým, ak
 - a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou o nájme,
 - b/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo záloh na služby spojené s užívaním nebytového priestoru,
 - c/ nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d/ nájomca alebo osoby, ktoré sú s ním oprávnené užívať nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pravidlá riadneho spolunažívania, narúšajú pokoj alebo poriadok,
 - e/ z dôvodu uvedeného v čl. 5, bod 12 tejto zmluvy o nájme.
4. Nájomná zmluva môže byť ktoroukoľvek zmluvnou stranou vypovedaná písomne aj bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
6. Platnosť nájomnej zmluvy môže byť ukončená po vzájomnej dohode zmluvných strán.

Čl. 4 **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. K zmene účelu využívania nebytových priestorov, aj čiastočnej, môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca môže prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Drobné opravy a údržbu nebytových priestorov zabezpečuje nájomca na svoje náklady bez nároku na odpočítanie investovanej finančnej čiastky z nájomného v priebehu trvania platnosti nájomnej zmluvy, resp. po jej ukončení.

4. Stavebné úpravy prenajatých priestorov na modernizáciu a rekonštrukciu môže urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
5. Nájomca zabezpečí upratovanie prenajatých priestorov, ako aj spoločných častí a zariadení v prenajatej časti objektu na vlastný náklad.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť čistenie príľahlých plôch k prenajatému objektu podľa Všeobecne záväzného nariadenia o čistote mesta.
7. Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní nebytového priestoru bude dôsledne dodržiavať príslušné ustanovenia /najmä par. 4 a 5/ Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a nadväzujúcich legislatívnych predpisov v tejto oblasti o požiarnej prevencii.
8. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov nadväzných legislatívnych noriem v tejto oblasti, vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie, pokiaľ ich má v nájme od prenajímateľa, vrátane zabezpečovania periodických odborných prehliadok a skúšok týchto zariadení v súlade s Vyhl. č. 508/2009 Z. z., ako aj následného odstránenia zistených závad. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej právnej legislatívy.
9. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienicko-epidemiologický režim je nájomca povinný sprístupniť prenajaté priestory pre výkon dezinfekcie, dezinsekcie a deratizácie. Podobne to platí aj pre prípady havarijných stavov, protipožiarneho zásahu a iných živelných udalostí a činností pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte. V prípade, ak nájomca úmyselne nesprístupní prenajaté priestory prenajímateľovi pre prípady vyššie uvedené, je si vedomý skutočnosti, že musí strpieť násilné vniknutie do prenajatých priestorov v týchto odôvodnených prípadoch.
10. V prípade, ak nájomca zistí vznik havarijnej situácie alebo hrozby jej vzniku, je povinný vykonať základné úkony na zabránenie jej šírenia, ako aj úkony na ochranu zdravia a života ľudí. Nájomca o vzniku takejto situácie bezodkladne upovedomí zástupcu správcu nebytového priestoru.
11. Nájomca je povinný sa pri vykonávaní svojej činnosti riadiť ustanoveniami zák. NR SR č. 582/2004 Z. z. o odpadoch.
12. Poistenie vnútorného vybavenia a skladových zásob nájomca zabezpečí na svoje náklady.
13. Nájomca bude nebytový priestor užívať podľa pravidiel dobrého hospodára.
14. Nájomca súhlasí, aby pre účely plnenia tejto zmluvy boli použité jeho osobné údaje.
15. Po skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.
16. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý následkov porušenia ustanovení tejto zmluvy, a pre prípad jej ukončenia predmet nájmu dobrovoľne odovzdá najneskôr do 15 dní od uplynutia platnosti tejto zmluvy. V prípade, že nájomca predmet nájmu v stanovenej

lehote dobrovoľne neuvoľní, dáva týmto prenajímateľovi výslovný súhlas s otvorením nebytového priestoru, vystaňovaním všetkých vecí, ktoré uskladní na náklady a nebezpečenstvo nájomcu na inom mieste a výmenou zámku tak, aby bolo možné nebytový priestor dať do užívania novému nájomcovi.

17. Prenajímateľ je oprávnený na účely zabezpečenia jeho pohľadávok voči nájomcovi zadržať hnutelné veci nájomcu, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie.

Čl. 5

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

1. Nájomné je stanovené podľa „Zásad prenájmu nebytových priestorov a stanovenia minimálnych cien za prenájom“, ktoré boli schválené Uznesením č. 608 Mestského zastupiteľstva v Spišskej Novej Vsi zo dňa 23.2.2006 a Uznesením č. 485 zo dňa 19.2.2009.
2. Nájomca sa zaväzuje na služby uvedené v čl. 2, odst. 3 uhrádzať zálohové platby vo výške skutočných nákladov posledného zúčtovacieho obdobia s premietnutím aktuálnych jednotkových cien.

3. Výpočet nájomného:

a/ ambulancia (minimálne 29,40/m ²)	19,33 m ² x 29,40 € = 568,30 €
b/ ambulancia (minimálne 29,40/m ²)	19,33 m ² x 29,40 € = 568,30 €
c/ čakáreň (minimálne 14,70/m ²)	15,34 m ² x 14,70 € = 225,50 €
d/ vstup (minimálne 14,70/m ²)	2,92 m ² x 14,70 € = 42,92 €
e/ WC (minimálne 14,70/m ²)	2,46 m ² x 14,70 € = 18,92 €

S p o l u minimálne nájomné podľa
zásad prenájmu nebytových priestorov 71,86 m² 1.423,94 €

Ročné nájomné v zmysle súťažného návrhu nájomcu: **1.430,00 Eur**

4. Zálohy na služby:

- teplo ÚK	780,00 Eur
- teplo na ohrev TV	84,00 Eur
- vodné a stočné	75,00 Eur
- zrážková voda	24,00 Eur
- elektrická energia	360,00 Eur
- upratovanie	936,00 Eur
- poplatok za komunálne odpady	108,00 Eur
- ostatné prevádzkové náklady	39,84 Eur

Zálohy spolu: 2.406,84 Eur

5. Ročná úhrada c e l k o m (nájomné a služby): 3.836,84 Eur

6. Mesačná úhrada: 319,74 Eur

7. Ročné nájomné a zálohy na služby sú splatné v mesačných splátkach vždy **do 25. dňa** príslušného mesiaca na účet prenajímateľa č. **3400426012/5600, IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 6012, BIC: KOMASK2X** v PRIMA banke Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves, VS: 4002022.

- 8. Prenajíateľ nie je platcom DPH.** Sadzby nájomného a záloh na služby sú konečné.
9. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech účtu prenájiateľa ako opakované plnenie.
10. Vyúčtovanie skutočných nákladov na služby a uhradených záloh vykoná prenájiateľ raz ročne, najneskôr v termíne do 31.5. bežného roka za predchádzajúci rok. Vyúčtovaním vzniknuté nedoplatky, preplatky budú nájomcovi fakturované, resp. dobropisované. Splatnosť faktúry je do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.
11. Pri nedodržaní stanoveného termínu mesačnej úhrady, ako aj lehoty splatnosti faktúry z vyúčtovania, je nájomca povinný až po uplatnení nároku zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
12. V prípade zmeny sadzieb nájomného za užívanie nebytových priestorov na základe všeobecne platného právneho predpisu alebo zmeny nariadenia mesta v priebehu trvania tejto zmluvy, bude nájomné upravené dodatkom k tejto zmluve. Podobne bude upravená aj výška záloh v prípade zmeny cien jednotlivých služieb. Neakceptovanie dodatku zo strany nájomcu vo veci úpravy nájomného a záloh na služby je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy podľa čl. 3 tejto zmluvy o nájme.

Čl. 6 **OSOBITNÉ UJEDNANIA**

1. Subjekty na poskytovanie zdravotníckej starostlivosti majú prednostné právo na nájom nebytových priestorov v zmysle zmluvy o prevode privatizovaného objektu na Mesto Spišská Nová Ves uzatvorenej medzi FNM SR, Drieňová 27, 821 01 Bratislava a Mestom Spišská Nová Ves zo dňa 27.11.2002.
2. Rozúčtovanie skutočných nákladov na poskytované služby prenájiateľ vykoná na základe faktúr od ich dodávateľov podľa dohody zmluvných strán nasledovne:
- a/ teplo na vykurovanie a ohrev TV - v zmysle Vyhl. Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016,
 - b/ vodné a stočné – podľa odpočtov podružných vodomeroch upravených o koeficient predstavujúci podiel spotreby vody hlavného vodomera k súčtu spotrieb podružných vodomeroch,
 - c/ odvod zrážkových vôd - podľa podlahovej plochy prenajatého priestoru,
 - d/ elektrická energia - podľa výkonu používaných elektrospotrebičov a zariadení v prenajatom priestore,
 - e/ upratovanie – rovnakým dielom na každého nájomcu v objekte,
 - f/ drobné opravy – rovnakým dielom na každého nájomcu opravovaného priestoru,
 - g/ miestny poplatok za komunálne odpady – rovnakým dielom na každého nájomcu v objekte.

Čl. 7
SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Právne vzťahy zmluvných strán, založené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Táto zmluva sa môže zmeniť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s § 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka **dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na centrálnom registri zmlúv. Zmluva sa zverejní zároveň na webovom sídle Mesta Spišská Nová Ves.**
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5-tich rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží nájomca a štyri sú určené pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Spišskej Novej Vsi, dňa 04 NOV. 2022

Za prenajímateľa:



Ing. Pavol Bečarik
primátor mesta

Za nájomcu:

CECHDENT s.r.o. Namestie SNP 2 052 01 Spišská Nová Ves	P3. MI E	1
--	----------------	---

MDDr. Matej Čech
konateľ spoločnosti