

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Obec Horné Saliby, zastúpená starostom obce Ing. Pavlom Dobosym,
IČO: 00305952
92503 Horné Saliby 297
(ďalej len *prenajímateľ*)

a

TM DENT, s.r.o., zastúpená konateľom MUDr. Arturom Vaskom, stomatológ
IČO: 45312508
92503 Horné Saliby 1230
(ďalej len *nájomca*)

v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov uzavierajú nasledovnú zmluvu:

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o výmere 54 m² v budove s. č. 1230, a to zubná ambulancia, čakáreň a denná miestnosť v stave spôsobilom na obvyklé a dohodnuté užívanie.
2. Nájomca bude predmetné nebytové priestory užívať výlučne na určený účel – poskytovanie zdravotníckej starostlivosti.

II.

Čas nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na obdobie:

od 01.01.2023 do 31.12.2027.

III.

Úhrada za nájom

1. Užívanie nebytových priestorov sa poskytuje nájomcovi na dobu od 01.01.2023 do 31.12.2027 **za nájomné vo výške 13,27 €/m² /rok + režijné náklady faktúrované Obecným úradom Horné Saliby.**
Prenajímateľ nie je platiteľom DPH, preto ceny nájmu sú bez DPH.

2. Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu (podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je: <http://www.statistics.sk> ► navigačná mapa ► ukazovatele ekonomického vývoja ► spotrebiteľské ceny ► jadrová a čistá inflácia ► čistá inflácia v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 2 %, primerane sa výškou inflácie upraví cena nájmu.
3. Nájomné za prenajaté nebytové priestory je potrebné uhradiť v hotovosti do obecnej pokladne alebo bezhotovostným prevodom na účet obce vždy vopred do 10. dňa príslušného mesiaca.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať výdavky spojené s prevádzkovaním prenajatých nebytových priestorov na základe fakturácie podľa nameraných hodnôt, resp. podľa dodávateľských faktúr, a to:
 - spotrebu zemného plynu vo výške 39 % z celkovej fakturovanej sumy za objekt s. č. 1230,
 - spotrebu pitnej vody vo výške 1/3 z celkovej spotreby.
5. Jednotlivé výdavky spojené s prevádzkovaním nebytových priestorov budú fakturované následne po obdržaní vyúčtovacích faktúr. Platby za spotreby energií fakturované Obecným úradom sa považujú za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
6. Nájomné ako aj výdavky spojené s prevádzkovaním nebytových priestorov je potrebné uhrádzať do obecnej pokladne alebo na bežný účet obce vedený

IV.

Povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- a/ odovzdať nebytový priestor podľa Čl. 1 nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.

2. Nájomca je:

- a/ oprávnený užívať nebytový priestor na účel dohodnutý v tejto zmluve, zároveň je povinný riadne ho udržiavať,

- b/ oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa. Práva a povinnosti vyplývajúce z tohto podnájmu sa vzťahujú aj na toho, komu sa nebytový priestor prenechal do podnájmu.
- c/ povinný (v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave , okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ.
- d/ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- e/ vnútorné stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa. Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomnej vzťahu (napr. zápočet zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia s cenou nájmu a pod.).
- f/ drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito v čiastke do 996,- €.
- g/ zabezpečiť poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) na vlastné náklady.
- h/ prevziať na seba od účinnosti tejto zmluvy povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

V.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany zrušiť písomnou dohodou.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a/ nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou, alebo ak nájomca hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - b/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby čo bráni užívaniu predmetu nájmu,
 - c/ nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platením nájomného a platieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - d/ nájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
3. Výpoveď zmluvy: **výpovedná lehota** - 3 mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení druhej strane.

Nájomca môže vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal,

- b/ nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
- c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti,
- d/ predmet nájmu z dôvodu nesúhlasu štátnych a správnych orgánov je nespôsobilý na prevádzkovanie,
- e/ na základe obojstrannej dohody.

1. Prenajímateľ je povinný vypovedať zmluvu, ak sa mu uložila povinnosť uzavrieť zmluvu s prikázaným nájomcom. V tom prípade môže prenajímateľ vypovedať zmluvu iba so súhlasom orgánu, ktorý prikázal jej uzavretie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynovej kotolne a elektroinštalácie a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.

Nájom zaniká:

- a/ zánikom predmetu nájmu,
 - b/ zánikom právnej subjektivity nájomcu alebo prenajímateľa,
 - c/ dohodou zmluvných strán,
 - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa,
 - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu,
 - f/ uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný.
1. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zvýšenie nájomného počas roka trvania prenájmu z dôvodu úradnej devalvácie €, alebo zásadnej zmeny prislúchajúcich právnych a cenových predpisov.
 2. Nájomca čestne prehlasuje, že mu nie je známa okolnosť, ktorá by mohla mať zásadný vplyv na dodržanie svojich záväzkov voči prenajímateľovi,
 3. Všetky zmeny, dodatky alebo iné dojednania meniace vzájomné záväzky a ustanovenia obsiahnuté v tejto zmluve vyžadujú ku svojej platnosti písomnú formu oboch zmluvných strán a budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy.

Zmluva bola vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach, po podpísaní majú rovnocennú účinnosť.

Zmluva bola prečítaná a na znak dobrej vôle a bez nátlaku podpísaná s vyjadrením vzájomného súhlasu.

V Horných Salibách, 31. 12. 2022

Prenajímateľ:

Ing. Pavol Dobosy
starosta obce Horné Saliby

Nájomca:

MUDr. Artur Vasko
TM DENT, s.r.o.