

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľom: MESTO MARTIN
zastúpené: Ján Danko, primátor mesta
so sídlom: Námestie S. H. Vajanského 1, 036 49 Martin
IČO: 00 316 792
bankové spojenie: ČSOB, a. s. pobočka Martin
číslo účtu: SK26 7500 0000 0040 0249 2342
BIC kód banky CEKOSKBX
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom: Biely zub, s.r.o.
zastúpená: MDDr. Martin Bačinský - konateľ spoločnosti
so sídlom: 036 01 Martin, Čulenova 1234/2
zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Žilina
oddiel: Sro, vložka číslo: 82236/L
IČO: 55 467 318
IBAN : SK43 0900 0000 0052 0333 0459
(ďalej aj ako „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. V súlade so zápisom z vyhodnotenia ponuky na prenájom majetku vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájmu č. PP/2/2023 zo dňa 17.07.2023, prenajímateľ a nájomca sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy nie je registrovaný v registri partnerov verejného sektora a táto povinnosť mu nevzniká ani z plnenia podľa tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca zároveň prehlasuje, že povinnosť registrácie v registri partnerov verejného sektora mu nevzniká ani z iných dôvodov podľa zákona č. 315/2016 Z.z. V prípade, ak bude dodatočne preukázané, že sa toto prehlásenie nezakladá na pravde a prenajímateľovi bude v dôsledku toho uložená kontrolným orgánom sankcia podľa príslušných právnych predpisov, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške zodpovedajúcej sankcii uloženej prenajímateľovi kontrolným orgánom.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností pre okres Martin, v katastrálnom území Martin na LV č. 3734, a to stavby Detská poliklinika súp. č. 495, na ulici P. Mudroňa 27 v Martine, postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 1050/1, zastavaná plocha a nádvorie, podľa prílohy č. 2 k tejto zmluve - snímka z katastrálnej mapy.

2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytové priestory, nachádzajúce sa na I. nadzemnom podlaží v nehnuteľnosti opísanej v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy o celkovej výmere 56,70 m² v členení:
- miestnosť č. 1.09 - ambulancia o výmere 12,20 m²,
 - miestnosť č. 1.10 - ambulancia o výmere 21,75 m²,
 - miestnosť č. 1.11 - čakáreň o výmere 14,80 m²,
 - miestnosť č. 1.12 - kancelária o výmere 7,95 m²,
- podľa prílohy č. 3 k tejto zmluve - pôdorys prenajatej plochy.
S právom užívať nebytové priestory je spojené právo užívať spoločné priestory stavby, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú (chodba, sociálne zariadenie).
3. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytové priestory, nachádzajúce sa v suteréne nehnuteľnosti opísanej v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy o celkovej výmere 50,25 m² v členení:
- miestnosť č. 1.04 - miestnosť 1 o výmere 20,25 m²,
 - miestnosť č. 1.05 - miestnosť 2 o výmere 15,90 m²,
 - miestnosť č. 1.07 - miestnosť 3 o výmere 11,90 m²,
 - miestnosť č. 1.13 - sociálne zariadenie o výmere 2,20 m²,
- podľa prílohy č. 4 k tejto zmluve - pôdorys prenajatej plochy.
S právom užívať nebytové priestory je spojené právo užívať spoločný priestor stavby, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú (chodba).

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory uvedené v bode 2 článku II. tejto zmluvy za účelom zriadenia zubných ambulancií.
2. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory uvedené v bode 3 článku II. tejto zmluvy na nepodnikateľské účely.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od **01.08.2023**.

Článok V. Cena nájmu

1. Cena nájomného je určená na základe ponuky nájomcu a v zmysle zápisu z vyhodnotenia ponuky na prenájom majetku vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájomu č. PP/2/2023 zo dňa 17.07.2023 pre nebytové priestory o celkovej výmere 56,70 m² v sume 44,00 EUR/m²/rok
zvýšenej o 10 % z dôvodu, že s nebytovými priestormi je spojené právo užívať spoločné priestory stavby, čo predstavuje sumu **2.744,28 EUR/rok** a pre nebytové priestory o celkovej výmere 48,05 m² v sume 10,00 EUR/m²/rok
zvýšenej o 10 % z dôvodu, ~~EUR/rok~~ **EUR/rok** predstavuje spoločné právo užívať spoločné priestory stavby, čo predstavuje sumu **3.283,83 EUR/rok**, ~~EUR/rok~~ **EUR/rok** predstavuje spoločné právo užívať spoločný priestor stavby, čo predstavuje sumu **539,55 EUR/rok**, ~~EUR/rok~~ **EUR/rok** predstavuje spoločné právo užívať spoločný priestor stavby, čo predstavuje sumu **539,55 EUR/rok**,
pri čom celková cena nájmu predstavuje **5.000,00 EUR/rok**, ~~EUR/rok~~ **EUR/rok** predstavuje spoločné právo užívať spoločný priestor stavby, čo predstavuje sumu **539,55 EUR/rok**,
pri čom celková cena nájmu predstavuje **5.000,00 EUR/rok**.

2. Výška zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov - dodávka elektrickej energie, dodávka tepla a TUV, vodné a stočné predstavuje sumu **4.416,00 EUR/rok**, slovom: štyritisícštyristošesťnásť eur za rok.
3. Výpočet nájomného a zálohových platieb za služby je uvedený v prílohe č. 1 (výpočtový list), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť každý rok výšku nájomného podľa inflačného koeficientu, vyhláseného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a pri zmene všeobecne záväzných predpisov, týkajúcich sa výšky nájomného. Tieto zvýšenia budú zasielané nájomcovi formou písomného oznámenia od prenájomcu. S takto zvýšenou cenou nájomného nájomca súhlasí.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zákonnej úpravy cien za poskytnutie služieb spojených s nájomom nebytových priestorov, má prenájomcu právo odo dňa úpravy cien premietnuť túto úpravu do ceny účtovaných nákladov.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Túto skutočnosť prenájomcu oznámi nájomcovi písomne.
7. Zálohové platby za služby spojené s užívaním priestorov, ktoré poskytuje prenájomcu, budú vyúčtované v nadväznosti na faktúry dodávateľov, najneskoršie do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

Článok VI.

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov formou mesačných splátok, čo predstavuje čiastku **641,65 EUR**, slovom: šestoštyridsaťjeden eur šesťdesiatpäť centov mesačne, a to na základe faktúry doručenej nájomcovi. Faktúra je splatná vždy do 25. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.
2. S poukazom na § 19 ods. 4) Všeobecne záväzného nariadenia č. 99 o hospodárení s majetkom mesta Martin je nájomca pri podpise zmluvy povinný zložiť kauciu vo výške 1 mesačného nájomného vrátane ceny za služby spojené s užívaním nebytových priestorov pre prípad neplatenia nájomného a ceny za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, a to na účet mesta Martin č. SK44 0900 0000 0003 5257 5393 vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., najneskôr k dátumu podpisu tejto zmluvy. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcu dátum úhrady kaucie. Kaucia bude po skončení nájmu a vyrovnaní všetkých záväzkov spojených s nájomom nájomcovi vrátená.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Prenajímateľ je povinný:

1. Odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Vyhotoviť protokol o stave prenajatých nebytových priestorov v čase ich odovzdania pri uzatvorení nájomnej zmluvy a pri ich odovzdaní po skončení nájmu (ďalej len „protokol“).
3. Zabezpečiť stredné a generálne opravy na predmete nájmu (mimo bežnej údržby a bežných opráv).

B. Nájomca je povinný:

1. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba).

2. Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne v dôsledku porušenia tejto povinnosti.
 3. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatej veci vlastným zavinením, uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu podľa znaleckého posudku, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
 4. Oznámiť prenajímateľovi minimálne 30 kalendárnych dní vopred prípadné ukončenie svojej činnosti v prenajatých nebytových priestoroch.
 5. Umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa na požiadanie vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly jeho užívania.
 6. Vytvoriť podmienky pre bezpečnú prácu v prenajatých nebytových priestoroch a plniť povinnosti v rozsahu § 6 - 9 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
 7. Ukladať komunálny odpad do zbernej nádoby a uhrádzať náklady spojené s jeho odvozom a likvidáciou v súlade s príslušným Všeobecne záväzným nariadením (ďalej len „VZN“) o odpadoch a VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady mesta Martin.
 8. V prípade zmien vo svojich údajoch uvedených v záhlaví tejto zmluvy, tieto skutočnosti písomne a bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi.
 9. V prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- C. Nájomca je oprávnený:
1. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom (vlastné vybavenie) na svoj náklad, pokiaľ to uzná za vhodné.
- D. Nájomca nie je oprávnený:
1. Prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 2. Vykonávať akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatých nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII. Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí úlohy ochrany pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými, a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.
3. Nájomca je zodpovedný za prípadne vzniknutú škodu, ktorá bude spôsobená nesplnením povinností uvedených v ods. 1 a 2 tohto článku tejto zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať na adrese predmetu nájmu svoje sídlo, príp. miesto podnikania, o čom bol nájomca oboznámený a túto skutočnosť berie na vedomie.
5. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi povolenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva na uvedenie nebytových priestorov do prevádzky v termíne do 15 kalendárnych dní od jeho doručenia.

Článok IX.

Ukončenie zmluvného vzťahu a sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že k ukončeniu zmluvného vzťahu počas doby nájmu môže dôjsť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - c) písomným odstúpením od zmluvy zo strany:
prenajímateľa, ak nájomca:
 - (1) užíva nebytové priestory v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve,
 - (2) viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného alebo ceny za služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
 - (3) prenechá prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - (4) vykoná akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatých nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - (5) užíva nebytové priestory bez právoplatného rozhodnutia príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva na uvedenie nebytových priestorov do prevádzky.nájomcu:
 - (1) ak prenajímateľ poruší povinnosti podľa článku VII. A bod 3. tejto zmluvy.Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie sa považuje zásielka aj v prípade, že si adresát písomnosti nevyzdvihne písomnosť do troch dní od uloženia poštovým úradom. Posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel. Za doručenie sa považuje aj zásielka, ktorú adresát bezdôvodne odmietol prevziať.

Článok X.

Zmluvné pokuty

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo ceny za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
2. V prípade, ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatých nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti až do uvedenia prenajatých nebytových priestorov do pôvodného stavu.
3. V prípade, ak nájomca prenechá prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti.
4. V prípade, ak nájomca pri ukončení nájmu vráti prenajímateľovi nebytové priestory v stave, ktorý nezodpovedá stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti až do uvedenia nebytových priestorov do stavu, v akom ich nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5. V prípade, ak nájomca poruší niektorú z povinností uvedených v článku VII. B body 1 až 8 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 EUR za každé jedno porušenie.
6. Vznikom povinnosti uhradiť zmluvnú pokutu, ani jej faktickým zaplatením, nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody a náhrada škody nie je výškou zmluvnej pokuty obmedzená. Zmluvná pokuta sa na náhradu škody nezapočítava.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.08.2023 najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
6. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy a zároveň prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že nebola dojednaná v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Martine dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ján Danko
primátor mesta Martin

MDDr. Martin Bačinský
konateľ spoločnosti

Príloha:

1. Výpočtový list
2. Snímka z katastrálnej mapy
3. Pôdorys prenajatej plochy - I. NP
4. Pôdorys prenajatej plochy - suterén

Výpočtový list
 úhrady za užívanie nebytových priestorov
 NZ č. 2023 006 (platný od 01.08.2023)

A) Nájomné:

<i>P. č.</i>	<i>Spôsob využitia</i>	<i>Prenajatá plocha v m²</i>
- miestnosť č. 1.09	- ambulancia	o výmere 12,20 m ² ,
- miestnosť č. 1.10	- ambulancia	o výmere 21,75 m ² ,
- miestnosť č. 1.11	- čakáreň	o výmere 14,80 m ² ,
- miestnosť č. 1.12	- kancelária	o výmere 7,95 m ² ,
Spolu:		56,70 m²

Ročná úhrada za užívanie nebytových priestorov	2.744,28 €
--	-------------------

- miestnosť č. 1.04	- miestnosť 1	o výmere 20,25 m ² ,
- miestnosť č. 1.05	- miestnosť 2	o výmere 15,90 m ² ,
- miestnosť č. 1.07	- miestnosť 3	o výmere 11,90 m ² ,
- miestnosť č. 1.13	- sociálne zariadenie	o výmere 2,20 m ² ,
Spolu:		50,25 m²

Ročná úhrada za užívanie nebytových priestorov	539,55 €
--	-----------------

Ročná úhrada za užívanie nebytových priestorov	3.283,83 €
--	-------------------

Mesačná úhrada za užívanie nebytových priestorov:	273,65 €
---	-----------------

B) Služby:

Ročná úhrada za služby:	4.416,00 €
-------------------------	-------------------

Mesačná úhrada za služby:	
a) dodávka tepla, TÚV	255,00 €
b) vodné a stočné	13,00 €
c) elektrická energia	100,00 €

Mesačná úhrada za služby - zálohové platby	368,00 €
--	-----------------

Mesačná úhrada za nájom a za služby spojené s užívaním nebytových priestorov:	641,65 €
---	-----------------