

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Správa majetku Sered', s.r.o.

Sídlo: Námestie republiky 1176/10, 926 01 Sered'

Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka
číslo: 28462/T

Štatutárny orgán: Ing. Karol Andrášik, konateľ

IČO: 46439773

DIČ/ IČ DPH: 282000 6002 / SK 282000 6002

IBAN: SK88 0900 0000 0050 2219 7572

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: GARIDENT, s.r.o.

Sídlo: M. R. Štefánika 2997, 926 01 Sered'

Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka
číslo: 53931/T

Štatutárny orgán: MUDr. Peter Garček, konateľ

IČO: 55374999

DIČ: 2121970587

IBAN: SK33 0900 0000 0052 0940 8659

(ďalej len „nájomca“)

(spolu tiež ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú po vzájomnej dohode túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov o výmere 50 m² nachádzajúcich sa na poschodí v objekte so súp. č. 2997 postavenom na parcele č. 3055 evidovanej na katastrálnej mape ako parcela reg. C, k.ú. Sered'; nehnuteľnosť je vedená Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor na LV č. 586, k.ú. Sered' (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá.

Článok II.

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať ako neštátne zdravotnícke zariadenie - zubné lekárstvo (40 m²) a kanceláriu neštátneho zdravotníckeho zariadenia (10 m²).

Článok III.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to** **odo dňa 1.1.2024 do 31.12.2025** s možnosťou opcie, t.j. predĺženia do 31.12.2030. Pokiaľ nájomca neoznámí písomne svoj úmysel túto zmluvu nepredlžovať najneskôr 2 mesiace pred vypršaním pôvodnej doby platnosti, táto zmluva sa bez ďalšieho predlžuje o opciu v trvaní 5 rokov.
2. V prípade, že nebude nájomné a zálohy za energie a poplatku za komunálny odpad zaplatené vo výške a v určenom termíne, nájomný vzťah skončí posledným dňom mesiaca, v ktorom je splatná faktúra za nájomné, zálohy za energie a poplatku za komunálny odpad za uvedený mesiac a ktorú nájomca do dňa jej splatnosti v uvedenom mesiaci neuhradil, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok IV.

Spôsob ukončenia nájmu

Nájomný vzťah môže byť ukončený:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb.

Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok V.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného a zálohy za energie a poplatku za komunálny odpad

1. Zmluvné strany sa dohodli, že:
 - mesačné nájomné za nebytové priestory o výmere **50 m²** je **282 €**, t.j. 67,68 € bez DPH /m²/rok,
 - mesačné zálohové platby:
 - a) za energie (plyn – 71,85 €, vodné a stočné – 6,20 €, elektrická energia – 31,26 €) sú vo výške **109,31 €** bez DPH,
 - b) poplatok za komunálny odpad mestu Sereď je vo výške **3,92 €** bez DPH

Základ DPH 0 % komunálny odpad	3,92 €
Základ DPH 20% nájom:	282,00 €
Základ DPH 20% energie:	109,31 €
DPH:	78,26 €

Spolu: **473,49 €**

Celkový mesačný nájom vrátane záloh za energie a poplatku za komunálny odpad: 473,49 € s DPH, slovom štyristosedemdesiattri euro a štyridsaťdeväť centov.

2. Nájomné, vrátane záloh za energie a poplatku za komunálny odpad je nájomca povinný platiť v mesačných splátkach na základe vystavenej faktúry splatnej vždy do 15 dní od jej vystavenia na účet prenajímateľa **IBAN: SK88 0900 0000 0050 2219 7572**.
3. Zálohy za energie a poplatku za komunálny odpad budú spravidla 1x ročne zúčtované na základe zúčtovacích faktúr od dodávateľov energií a rozhodnutia mesta Sereď o vyrubení miestneho poplatku za komunálny odpad.

4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, vrátane záloh za energie a poplatku za komunálny odpad bude prenajímateľ oprávnený nájomcovi účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ primerane zvýši zálohové platby za energie, ak sa ceny energetických vstupov zvýšia odo dňa posledného určenia výšky platby min. o 5 %.
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ročné nájomné platné k 31.12.bežného roka sa každoročne automaticky zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR, a to od 01.01. nasledujúceho roka. Tieto zvýšenia nájomného nebudú upravované dodatkami k zmluve. Prenajímateľ každoročne písomne oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikne z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie je nájomca povinný vyrovnať do 30 dní po doručení oznámenia.

VI.

Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný predmet nájmu používať tak, aby nezhoršoval jeho technický a funkčný stav, pričom je povinný správať sa podľa podmienok prenajímateľa.
2. Stavebné úpravy na predmete nájmu môže vykonať nájomca iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Schválené stavebné úpravy nájomca vykoná na vlastné náklady.
3. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám.
4. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu.
5. Nájomca je povinný po skončení platnosti tejto zmluvy uviesť na vlastné náklady predmet nájmu do pôvodného stavu, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu a povoleným stavebným úpravám. Povolenými stavebnými úpravami sú aj stavebné úpravy, ktoré boli schválené prenajímateľom predchádzajúcemu nájomcovi - MUDr. Petrovi Garčekovi, sídlo D. Štúra 1011/4, 92601 Sereď, IČO 31160140.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ na vlastné náklady a je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a prípadných iných nevyhnutných opráv.
7. Bežnú údržbu, úpravy a opravy predmetu nájmu hradí nájomca. Za bežnú opravu sa považuje oprava, ktorej výška neprekročí sumu 50 € bez DPH jednotlivo, alebo 300 € bez DPH/súhrnne ročne. Údržbu, opravy spoločných priestorov, údržbu elektroinštalácie zabezpečuje prenajímateľ.
8. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov a údržbu chodníka pred objektom.
9. Technické opatrenia na úseku BOZP a PO na predmete nájmu v plnej miere zabezpečuje nájomca, ktorý tiež zabezpečuje prijatie organizačných opatrení na úseku BOZP a PO.
10. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi škody, ktoré na predmete nájmu a spoločných priestoroch spôsobil, resp. bol ich svedkom.
11. Ak nájomca spôsobil škodu porušením záväzku alebo inej právnej povinnosti, je povinný vzniknutú škodu prenajímateľovi prípadne inému nájomcovi nahradiť.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu v stave spôsobilom obvyklému užívaniu za náhradu nájomcovi, aby ho dočasne užíval v zmysle tejto zmluvy.

13. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo nájomcovi v pokojnom užívaní predmetu nájmu, okrem prípadov keď prenájímateľ oznámi nájomcovi prípadné obmedzenia.
14. Prenajímateľ je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu, ktorej predmetom bude poistenie objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu. Poistenie hnutel'ného majetku nachádzajúcom sa v predmete nájmu vykoná na vlastné náklady nájomca.
15. Nájomca má právo na pomernú zľavu z nájomného, ak nemôže užívať predmet nájmu poprípade jeho časť alebo ho môže užívať iba v obmedzenej miere bez svojho vlastného zavinenia.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva podlieha zverejneniu v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť 1.1.2024 za podmienky jej riadneho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
2. V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať druhej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode zmluvy, pokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená druhej zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia nastávajú dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a príslušnými právnymi predpismi.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, jedno vyhotovenie pre prenájímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v celom rozsahu, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

V Sereďi dňa 18.12.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Správa majetku Sereď, s.r.o.
Ing. Karol Andrášik, konateľ

.....
GARIDENT, s.r.o.
MUDr. Peter Garček, konateľ

Zmluva o nájme nebytových priestorov
Nájomca: GARIDENT, s.r.o.