

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovenia § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**zmluva**“) medzi:

Prenajímateľ: **Obec Plavecký Štvrtok**
Sídlo: Plavecký Štvrtok 172, 900 68 Plavecký Štvrtok
IČO: 00305049
DIČ: 2020643713
IČ DPH: nie je platcom DPH
Číslo účtu: SK57 5600 0000 0032 0754 2003
Bankové spojenie: Prima banka a.s., pobočka Malacky
Zastúpený: Radoslav Benkovič, starosta obce
Telefón: + 421 34 7793 132, + 421 905 819 331
E-mail: radoslav.benkovic@obecplaveckystvrtok.sk
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **REDENTA s.r.o.**
Sídlo: Pekná cesta 2459/19, 831 06 Bratislava-Rača SR
IČO: 56 172 044
DIČ: 2122244597
IČ DPH: nie je platcom DPH
Zastúpený: Olena Rybkina, konateľ
Bankové spojenie: SK26 7500 0000 0040 3429 5538
e-mail: + 421 907290821, + 421918039700
(ďalej len „**Nájomca**“) redenta97@gmail.com

(Nájomca a Prenajímateľ ďalej spoločne len ako „**Zmluvné strany**“ alebo každý samostatne ako „**Zmluvná strana**“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 903, vydanom Okresným úradom Malacky - katastrálny odbor, nachádzajúcej sa v okrese Malacky, obec Plavecký Štvrtok, katastrálne územie Plavecký Štvrtok, stavby súpisné číslo 600 – Zdravotné stredisko, ktoré je postavené na pozemku – parcela číslo 4100/54 (ďalej aj ako „**Zdravotné stredisko**“).

1.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že v Zdravotnom stredisku sa na prízemí nachádzajú priestory o výmere 41,25 m², ktoré sú určené na prevádzkovanie stomatologickej ambulancie.

1.3. Nájomca vyhlasuje a potvrdzuje, že má oprávnenie k tomu, aby uzavrel túto zmluvu a plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo účel sledovaný touto zmluvou.

1.4. Prenajímateľ vyhlasuje, že vzhľadom na skutočnosť, že nájomné za celú dobu trvania nájmu neprevyšuje čiastku 20.000 EUR, nájomné je dohodnuté vo výške zodpovedajúcej obvyklej výške nájomného za obdobné predmety nájmu v mieste a v čase a doba trvania nájmu nie je dlhšia ako 5 rokov sú na jeho strane naplnené všetky zákonné podmienky pre uzatvorenie tejto nájomnej zmluvy a prenechania majetku obce tvoriaceho Predmet nájmu v zmysle §9aa ods.2 písm.c) zákona SNR

č.138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov o majetku obcí a Zásad hospodárenia s majetkom obce Plavecký Štvrtok v znení platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

1.5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo účel sledovaný touto zmluvou.

1.6. Nájomca vyhlasuje, že má záujem o užívanie nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Zdravotnom stredisku špecifikovaných v bode 2.1. tejto zmluvy, a preto Zmluvné strany pristupujú k uzatvoreniu tejto Zmluvy.

Článok II

Predmet nájmu a účel nájmu

2.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o výmere podlahovej plochy 41,25 m² nachádzajúce sa na prízemí v budove Zdravotného strediska v obci Plavecký Štvrtok - miestnosti č. 3,4,6 podľa priloženého pôdorysu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy . (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

2.2. Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený tiež užívať spoločné priestory určené na užívanie s predmetom nájmu, ktoré predstavujú miestnosti č. 1,2,9,10,11,12,13 podľa priloženého pôdorysu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a tiež všetky spoločné zariadenia budovy, v ktorej je predmet nájmu umiestnený.

2.3. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu výlučne za účelom prevádzkovania stomatologickej ambulancie. Rozšírenie alebo zmena účelu nájmu vyžaduje okrem iného písomnú dohodu oboch Zmluvných strán.

2.4. Prenajímateľ touto Zmluvou, počnúc prvým dňom doby nájmu, prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do jeho užívania a Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu v súlade s podmienkami tejto Zmluvy užívať a platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

2.5. Nájomca vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto Zmluvy riadne oboznámil s právnym a technickým (skutočným) stavom Predmetu nájmu.

Článok III

Doba nájmu

3.1. Nájom podľa tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 5 (piatich) rokov odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. Právo Zmluvných strán ukončiť nájom pred uplynutím dohodnutej doby nájmu v súlade s článkom X. tejto Zmluvy tým nie je dotknuté.

3.2. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na prevzatí Predmetu nájmu v lehote najneskôr do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude spísaný preberací protokol. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca prevezme Predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu jeho odovzdania Nájomcovi. Stav Predmetu nájmu bude popísaný v preberacom protokole, ktorý bude okrem iného obsahovať aj stav meračov spotreby energií.

Článok IV

Nájomné

4.1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 227 EUR (bez DPH) (slovom dvestodvadsaťsedem Eur bez DPH) (ďalej aj ako „**Nájomné**“) vychádzajúc z nájomného vo výške 5,50 EUR za 1m² podlahovej plochy Predmetu nájmu so zaokrúhlením na celé EUR. Strany výslovne potvrdzujú, že takéto nájomné nie je nižšie ako obvyklé v mieste a v čase.

4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť Nájomné štvrťročne vo výške ¼ dohodnutého Nájomného, vždy do 5-teho dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi aspoň 14 dní pred jej splatnosťou. Po uzatvorení tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť prvé Nájomné ako alikvotnú časť za kalendárny štvrťrok, v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť, do 5 dní od účinnosti tejto zmluvy.

4.3. V Nájomnom nie sú zahrnuté platby za Služby spojené s nájomom uvedené v čl. V tejto zmluvy.

4.4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné, ako aj akékoľvek iné peňažné záväzky pre Prenajímateľa dohodnuté v tejto zmluve bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v príslušnej faktúre, inak na účet Prenajímateľa uvedený pri vymedzení Zmluvných strán. Platba sa považuje za uhradenú momentom pripísania finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa.

4.5. Ak sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou Nájomného alebo akéhokoľvek iného peňažného záväzku Prenajímateľovi dohodnutého v tejto Zmluve, Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania; nárok Prenajímateľa na náhradu škody nie je týmto ustanovením o zmluvnej pokute dotknutý.

4.6. Prenajímateľ je oprávnený počas doby trvania tejto Zmluvy, s účinnosťou k 01.01 každého kalendárneho roka, zvyšovať Nájomné o mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike, ktorú zverejňuje Štatistický úrad SR (ďalej len „Indexácia“). Za základ pre výpočet Indexácie pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška Nájomného za posledné zúčtovacie obdobie. Prenajímateľ doručí Nájomcovi písomné oznámenie o upravenej výške Nájomného najneskôr do 31.01. kalendárneho roka.

Článok V

Služby spojené s nájomom, ich úhrada a údržba

5.1. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby poskytované s nájomom nehnuteľností, a to:

- a) dodávka plynu,
 - b) vodné, stočné,
 - c) dodávka elektrickej energie,
 - d) upratovanie spoločných priestorov,
 - e) zimná údržba
 - f) likvidácia odpadu /TKO, zdravotnícky materiál/
- (ďalej aj ako „Služby spojené s nájomom“).

5.2. Preddavky na úhradu za Služby spojené s nájomom sa nevyžadujú.

5.3. Nájomca bude hradiť podiel na nákladoch vynaložených Prenajímateľom na Služby spojené s nájomom určený podľa počtu nájomcov v objekte, v ktorom je umiestnený Predmet nájmu. Vyúčtovanie podielu na nákladoch za Služby spojené s nájomom je Prenajímateľ povinný urobiť a Nájomcovi doručiť raz ročne vždy k 15.3.nasledujúceho kalendárneho roka. Príslušný podiel je Nájomca povinný zaplatiť na účet Prenajímateľa do 30 dní od uskutočnenia vyúčtovania.

5.4. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v stave akom tento stojí a leží ku dňu podpisu tejto zmluvy a spôsobilom k vykonaniu stavebno-technických úprav zo strany Nájomcu za účelom prispôsobenia Predmetu nájmu dohodnutému účelu nájmu.

5.5. Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu zodpovedá stavu požadovanému Nájomcom, že Predmet nájmu je spôsobilý na dosiahnutie účelu nájmu na strane Nájomcu, že nevykazuje žiadne zjavné a viditeľné vady alebo nedostatky a že sa od Prenajímateľa nevyžaduje žiadna úprava, prispôsobenie, prípadné iné plnenie v súvislosti so stavom a vlastnosťami Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania.

5.6. Drobné opravy na Predmete nájmu zabezpečí na svoje náklady Nájomca. Potrebu vykonania iných ako drobných opráv na Predmete nájmu je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi v lehote 8 dní od ich zistenia a poskytnúť Prenajímateľovi nevyhnutnú súčinnosť k ich prevedeniu. Nájomca zodpovedá za prípadné zvýšenie nákladov opravy v prípade, že nesplní včas svoju oznamovaciu povinnosť. Prenajímateľ je povinný začať s odstraňovaním závady v lehote 10 pracovných dní od ich oznámenia Nájomcom. V prípade, že prenajímateľ nezačne s odstraňovaním závad v dohodnutej lehote, je Nájomca oprávnený odstrániť závalu na náklady Prenajímateľa, pričom čiastka takto vynaložená Nájomcom za Prenajímateľa musí byť obvyklá a zahŕňa iba náklady vynaložené na prácu a materiál spojený s odstránením závady. Prenajímateľ je povinný zaplatiť tieto náklady najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcom, pričom prílohou vyúčtovania musia byť doklady preukazujúce ich zaplatenie Nájomcom.

5.7. Ak vznik potreby opráv, servisu alebo údržby Predmetu nájmu bude dôsledkom úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu, resp. jeho zamestnancov, návštevníkov alebo dodávateľov, Nájomca zabezpečí nápravu na vlastné náklady.

Článok VI

Zmeny (úpravy) Predmetu nájmu

6.1. Nájomca je povinný vykonať vo vlastnom mene a na vlastné náklady všetky stavebné úpravy potrebné na riadne prevádzkovanie stomatologickej ambulancie v Predmete nájmu.

6.2. Stavebné úpravy podľa bodu 6.1. tohto článku ako aj akékoľvek iné zmeny – úpravy v/na Predmete nájmu zo strany Nájomcu (najmä prestavba, zmeny dispozície, iné stavebné úpravy, inštalácia technológie a pod.) je Nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. K žiadosti o súhlas je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi presnú špecifikáciu úprav, relevantnú projektovú dokumentáciu a navrhovaný harmonogram prác. Pokiaľ je na realizáciu úprav potrebné akékoľvek povolenie či súhlas orgánu verejnej správy, Nájomca je povinný zabezpečiť takéto povolenie či súhlas, a to na vlastné náklady, ak nie je uvedené inak, pričom Nájomca je povinný pri realizácii úprav postupovať v súlade s podmienkami uvedenými v takomto povolení či súhlase. Prenajímateľ je v tejto súvislosti povinný poskytnúť Nájomcovi na jeho žiadosť nevyhnutnú súčinnosť. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezdôvodne neodoprie Nájomcovi súhlas s vykonaním úprav. Súhlas Prenajímateľa môže obsahovať podmienky, za ktorých Nájomca môže realizovať úpravy. Nájomca sa zaväzuje vykonať úpravy v súlade s platnými právnymi predpismi a technickými normami a tak, aby neprimerane nerušil a neobmedzoval ostatných užívateľov či návštevníkov Budovy.

6.3. Úhradu akýchkoľvek nákladov spojených so zmenou – úpravou Predmetu nájmu môže Nájomca požadovať len v prípade, že sa na to Prenajímateľ písomne zaviazal. V takom prípade je Nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak Prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, nemôže Nájomca požadovať akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie s tým spojené od Prenajímateľa.

6.4. V prípade súhlasu Prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav predmetu nájmu, pre stavebné úpravy trvalého charakteru, ktorých odstránenie bez poškodenia alebo znehodnotenia Predmetu nájmu nie je možné (napr. zmena priečok, výmena alebo osadenie podlahy, sanity, elektrického vedenia, klimatizačného vedenia) (ďalej ako „**Trvalé stavebné úpravy**“) bude platiť nasledovné:

- a) Trvalé stavebné úpravy a zabudované zariadenia a prvky do stavebnej substance Predmetu nájmu sa stanú momentom ich zabudovania (montáže, spracovania) vlastníctvom Prenajímateľa,
- b) Nájomca nebude oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s realizáciou Trvalých stavebných úprav Predmetu nájmu, a to ani po skončení nájmu. Na základe dohody zmluvných strán platí, že Trvalé stavebné úpravy sa stanú zaplatením sumy 10,- EUR v lehote do 30 dní po skončení nájmu na bankový účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy titulom kúpy vlastníctvom Prenajímateľa a uvedenou skutočnosťou sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýši hodnota Predmetu nájmu.,
- c) technické zhodnotenie Predmetu nájmu v dôsledku realizácie takýchto úprav je pre účely daňové oprávnený odpisovať Nájomca a Prenajímateľ sa zaväzuje tak nečiniť,
- d) v prípade skončenia nájmu na základe tejto zmluvy Nájomca vráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, ktorý bude zodpovedať realizovaným Trvalým stavebným úpravám Predmetu nájmu.

6.5. Pre stavebné úpravy, ktoré nemajú charakter stavebných úprav Predmetu nájmu alebo trvale zabudovaných zariadení a prvkov (ďalej ako „**Dočasné stavebné úpravy**“) bude platiť nasledovné:

- a) takéto úpravy sa bez ďalšieho nestanú vlastníctvom Prenajímateľa,
- b) Nájomca vykoná uvedené úpravy výlučne na svoje náklady (t.j. Nájomca nebude oprávnený požadovať od Prenajímateľa úhradu nákladov spojených s realizáciou takýchto úprav, a to ani po skončení nájmu),
- d) v prípade skončenia nájmu na základe tejto zmluvy Nájomca odstráni takéto úpravy a Predmet nájmu uvedie do pôvodného stavu pokiaľ nebude stranami dohodnuté inak.

Článok VII

Bezpečnostné opatrenia

7.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky, a to tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie

používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

7.2. Za zabezpečenie úloh o ochrane pred požiarmi podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, v predmete nájmu, ktorými sú nebytové priestory špecifikované v bode 2.1. tejto zmluvy, zodpovedá Prenajímateľ, okrem úloh a povinností, ktoré podľa tejto zmluvy je povinný zabezpečiť Nájomca.

7.3. Nájomca v súlade s bodom 7.5. tohto článku je povinný na úseku požiarnej ochrany oboznámiť sa so všetkými predpismi Prenajímateľa vydanými na úseku ochrany pred požiarmi a zabezpečovať pravidelné školenia a overovanie vedomostí o ochrane pred požiarmi svojich zamestnancov.

7.4. Za zabezpečenie úloh a povinností z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov v prenajatých priestoroch dňom začatia nájmu zodpovedá Nájomca týchto priestorov.

7.5. Nájomca je povinný v zmysle príslušných predpisov v prenajatých nebytových priestoroch zabezpečovať všetky revízie, funkčné skúšky ručných elektrických náradí, elektrických šnúr a iných elektrických spotrebičov používaných nájomcom.

7.6. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi závady, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru alebo ujmy na majetku a zdraví osôb a ktoré sa týkajú zariadení vo vlastníctve Prenajímateľa. Do odstránenia týchto závad sa nájomca zaväzuje zdržať sa užívania poškodených zariadení, inštalácií a iných poškodených vecí.

7.7. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom predstihu vopred informovať nájomcu o všetkých nevyhnutných pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa Predmetu nájmu alebo nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, ktoré môžu mať vplyv na užívanie Predmetu nájmu Nájomcom. Pri prevádzaní akýchkoľvek stavebných úprav je Prenajímateľ povinný brať ohľad v čo najväčšej miere na oprávnené záujmy Nájomcu, pričom je povinný Nájomcu o takýchto úpravách informovať s primeraným časovým predstihom.

7.8. Pokuty, penále a pod. sankcie uložené príslušnými orgánmi vo vzťahu k nesprávnej činnosti pri prevádzke Predmetu nájmu, počas trvania nájmu znáša Nájomca.

7.9. Zmluvné strany sa dohodli o vzájomnej zodpovednosti tak, že Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením alebo zničením Predmetu nájmu zavinením Nájomcu alebo osôb jednajúcich v jeho mene alebo jeho návštevníkov, či zanedbaním povinností podľa tejto zmluvy, pri vylúčení zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou a prenajímateľ zase za škody vzniknuté nájomcovi znemožnením užívať Predmet nájmu celkom alebo sčasti, mimo okolností na Prenajímateľovi nezávislých.

7.10. Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred jeho poškodením či zničením. V prípade škody hroziacej na Predmete nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, a to primeraným spôsobom. Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorú Nájomca, resp. osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s vedomím Nájomcu spôsobili na Predmete nájmu.

Článok VIII

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

8.1. Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou, všeobecne záväznými právnymi predpismi, povoleniami, ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi, ďalším nájomcom Zdravotného strediska ani tretím osobám škodu ani hrozbu vzniku škody, neobmedzoval ich podnikanie v Zdravotnom stredisku a nepoškodzoval životné prostredie. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať v Predmete nájmu také činnosti, ktorými by nad mieru primeranú pomerom hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachom či vibráciami obťažoval ostatných užívateľov Zdravotného strediska.

8.2. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia Obce Plavecký Štvrtok týkajúce sa podmienok nájmu nebytových priestorov.

8.3. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto zmluvou, ktoré by rušilo užívanie Predmetu nájmu zo strany Nájomcu.

8.4. Nájomca umožní Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu a vykonanie prehliadky Predmetu nájmu počas doby nájmu, v obvyklom pracovnom čase, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv Zdravotníckeho strediska a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek (aj bez ohlásenia) vstúpiť do Predmetu nájmu v prípade, ak hrozí bezprostredné nebezpečenstvo alebo škoda, ktorú je potrebné odvrátiť. V takomto prípade Nájomca umožní Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu bezodkladne, inak si ho Prenajímateľ môže zabezpečiť sám.

8.5. Nájomca je povinný v prípade havárie alebo živelnej pohromy zabezpečiť bez zbytočného odkladu možnosť vstupu Prenajímateľa, resp. ním poverených osôb do predmetu nájmu, inak Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

8.6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.

8.7. Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo Zdravotného strediska (najmä umiestnenie plagátov, reklamných tabúl či iných nápisov na stenách a fasáde Zdravotného strediska) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Uvedené sa netýka označení prevádzky Nájomcu, ktoré sa nachádzajú na vstupných dverách Predmetu nájmu.

8.8. Nájomca je oprávnený umiestniť na budove Zdravotného strediska, na mieste na to určenom Prenajímateľom, svoje firemné označenie, v úprave schválenej Prenajímateľom.

Článok IX.

Podnájom

9.1. Nájomca môže prenajaté nebytové priestory alebo ich časť ďalej prenajať (dať do podnájmu) tretím osobám, len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Ak Prenajímateľ udelí súhlas na zriadenie podnájmu, práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy sa vzťahujú aj na podnájomcu.

9.2. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený previesť nájom na tretiu osobu. V prípade scudzenia Zdravotného strediska, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu, tretej osobe, prechádzajú v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka na nového nadobúdateľa aj práva a povinnosti z tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný nového nadobúdateľa na túto skutočnosť, t.j. na existujúci nájomný vzťah upozorniť.

Článok X

Skončenie nájmu

10.1. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu platnosť a účinnosť tejto zmluvy môže byť ukončená najmä nasledovnými spôsobmi:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu z nižšie uvedených dôvodov, zaslanou vo forme doporučenej listovej zásielky,
- c) zánikom nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu,
- d) smrťou nájomcu, ak nájomcom je fyzická osoba alebo zrušením nájomcu, ak nájomcom je právnická osoba.
- e) odstúpením od zmluvy,

10.2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v §9 ods.2 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, t.j. z nasledovných dôvodov:

a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so zmluvou;

b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;

c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;

- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu;
- e) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.

10.3. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v §9 ods.3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, t.j. z nasledovných dôvodov:

- a) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
- b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z § 5 ods. 1. Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

10.4. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej lehote 2 mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

10.5. Zmluvné strany sú oprávnené od zmluvy odstúpiť v súlade s ust. § 679 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

10.6. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu, a to v stave, v akom ho od Prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a realizované Trvalé stavebné úpravy Predmetu nájmu, pričom:

- a) Nájomca odstráni z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok vnesený Nájomcom do Predmetu nájmu,
- b) Nájomca odstráni z Predmetu nájmu všetky Dočasné stavebné úpravy Predmetu nájmu, ktoré vykonal na Predmete nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- c) Nájomca odborným spôsobom opraví a odstráni akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené užívaním Predmetu nájmu, vypratáním majetku či odstraňovaním Dočasných úprav Predmetu nájmu a vymaľuje Predmet nájmu.

10.7. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu skončenia nájmu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu preberací protokol, v ktorom uvedú najmä stav v akom sa Predmet nájmu nachádza, závady Predmetu nájmu a lehotu na ich odstránenie Nájomcom, iné skutočnosti, ktoré vyžaduje niektorá zo zmluvných strán, dátum, miesto a podpisy zmluvných strán, príp. iných oprávnených osôb.

10.8. Ku dňu ukončenia nájomného vzťahu je Nájomca povinný vysporiadať všetky platby nájomného, náhrad škôd a iné záväzky a odovzdať Prenajímateľovi všetky kľúče od Predmetu nájmu. Nájomca je povinný upustiť od akýchkoľvek opatrení, ktorými by mohlo byť znemožnené alebo ohrozené užívanie Predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu.

10.9. Dňom zániku nájmu je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na Predmete nájmu.

10.10. V prípade, ak Nájomca neodovzdá Predmet nájmu za podmienok uvedených v bode 10.6. tejto zmluvy ani v lehote do 15 dní po skončení Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške vo výške 100 EUR za každý deň omeškania; nárok Prenajímateľa na náhradu škody nie je týmto ustanovením o zmluvnej pokute dotknutý. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu s povinnosťou odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi o viac ako 15 dní má Prenajímateľ aj nasledovné práva:

- a) právo vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez súhlasu Nájomcu, vrátane prekonania prekážok,
- b) právo odstrániť z Predmetu nájmu všetky Dočasné stavebné úpravy Predmetu nájmu, ktoré na Predmete nájmu vykonal Nájomca,
- c) právo opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu,
- d) právo preniesť veci nachádzajúce sa v Predmete nájmu do úschovy osobe, ktorá sa zaoberá úschovou hnutelných vecí,

a to všetko na náklady Nájomcu. Ak Prenajímateľ nevykoná činnosti definované v písm. b) a d) tohto bodu zmluvy, na základe dohody zmluvných strán platí, že Dočasné úpravy Predmetu nájmu a veci nachádzajúce sa v Predmete nájmu, sa stanú vlastníctvom Prenajímateľa.

10.11. Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný až splnením všetkých povinností nájomcu uvedených v bode 10.6. a 10.7. tohto článku.

Článok XI

Oznamovanie, doručovanie, kontakty

11.1. Okrem prípadov, pre ktoré zmluva určuje iný postup, akékoľvek oznámenie, informácia alebo iný dokument, ktorý má byť doručený druhej Zmluvnej strane na základe tejto Zmluvy, bude vyhotovený písomne a môže byť doručený osobne, doporučenou poštou alebo zaslaný prostredníctvom elektronickej pošty na adresy uvedené nižšie.

11.2. Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti a/alebo záväznosti Zmluvy a/alebo uzavierania dodatkov k tejto Zmluve, sú Zmluvné strany oprávnené uskutočňovať v písomnej forme a listinnej podobe a aj elektronicou poštou, osobne alebo aj prostredníctvom osôb písomne splnomocnených na uvedené úkony.

11.3. Akékoľvek oznámenie, informácia alebo dokument bude považovaný za doručený:

a) pri osobnom doručení v okamihu osobného odovzdania a prevzatia adresátom, príp. odmietnutia prevzatia adresátom,

b) pri odoslaní doporučenou poštou ku dňu doručenia adresátovi, resp. vrátenia zásielky odosielajúcej strane z dôvodu nemožnosti jej doručenia adresátovi z akéhokoľvek dôvodu, aj keď sa adresát o ňom nedozvedel,

c) ak je zaslaný prostredníctvom elektronickej pošty, nasledujúcim pracovným dňom po odoslaní e-mailu, a to za podmienky, že v tejto lehote nebude odosielateľovi doručená správa o nemožnosti doručenia e-mailu.

11.4. Adresy na doručovanie, pokiaľ nebude druhej Zmluvnej strane postupom podľa tohto článku zmluvy písomne oznámená ich zmena, sú nasledovné:

Prenajímateľ: **Obec Plavecký Štvrtok**
Kontaktná osoba: starosta obce, Radoslav Benkovič
Telefón: + 421 34 7793 132, + 421 905 819 331
E-mail: radoslav.benkovic@obecplaveckystvrtok.sk

Nájomca: **REDENTA s.r.o.**
Kontaktná osoba: Olena Rybkina
Telefón: + 421907290821, + 421918039700
E-mail: redenta97@gmail.com

Každá Zmluvná strana je povinná bezodkladne oznámiť druhej Zmluvnej strane akúkoľvek zmenu údajov uvedených v tomto bode Zmluvy, ako aj v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok XII

Záverečné ustanovenia

12.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. §47a zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník, o čom prenajímateľ upovedomí nájomcu (postačí e-mailom).

12.2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve, len písomne po vzájomnej dohode.

12.3. Spory medzi Zmluvnými stranami sú zásadne riešené dohodou. Ak nedôjde k dohode, o prejednanie a rozhodnutie spornej otázky môže ktorákoľvek strana požiadať príslušný súd a takéto rozhodnutie je obojstranne záväzné.

12.4. Zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch hodnoty originálu a každej Zmluvnej strane patrí jeden výtlačok. Každá zo Zmluvných strán je oprávnená vyhotoviť potrebný počet kópií Zmluvy.

12.5. Vzájomné práva a povinnosti účastníkov zmluvy bližšie nešpecifikované v tejto zmluve sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami.

12.6. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy v plnom rozsahu zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.

12.7. Zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch hodnoty originálu a každej zmluvnej strane patrí jeden výtlačok.

V Plaveckom Štvrtku, dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Obec Plavecký Štvrtok
Radoslav Benkovič,
starosta obce

REDDENTA s.r.o.
Olena Rybkina
štatutárny orgán, konateľ