

Nájomná zmluva **č. RSMM – 15596/2024**

uzatvorená podľa ust. Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 Občianskeho zákonníka, medzi

Prenajímateľom: **Mesto Veľký Meder**

Sídlo: Komárňanská 207/9, 932 01 Veľký Meder

IČO: 00305332

DIČ: 2021002082

V zastúpení: PaedDr. Marian Soóky, primátor

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomcom: **Balamusang s.r.o.**

Sídlo: Poľovnícka 1679/41, 932 01 Veľký Meder

IČO: 56 336 411

V zastúpení: MDDr. Praveen Balam – konateľ

(ďalej len „nájomca“)

I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Veľký Meder, vedenej na LV č. 2287 ako BUDOVA POLIKLINIKY so súpisným číslom 1679 postavená na pozemku registra C-KN parcela č. 4185/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria vo výmere 739 m², nachádzajúcej sa na adrese Poľovnícka 1679/41, 932 01 Veľký Meder.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v celkovej rozlohe 34,18m², a to:
 - miestnosť č. 1.09 o výmere 16,40m²
 - miestnosť č. 1.10 o výmere 17,78m²a ostatné spoločné priestory (schodištia, chodby a pod.) nachádzajúce sa v predmetnej budove (ďalej spolu len ako „prenajaté priestory“).
3. Nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle §6 bod. (3) Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Veľký Meder a s majetkom štátu, ktorý mesto užíva.

II. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.10.2024 do 01.10.2040.

III. Účel nájmu

1. Nájomca prenajaté nebytové priestory identifikované v článku I. je oprávnený užívať výlučne za účelom prevádzkovania stomatologickej ambulancie. Nájomca má možnosť zmeny účelu využitia predmetných priestorov len s písomným súhlasom prenajímateľa.

IV. Technický stav nebytových priestorov

1. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca vykonal v prenajatých priestoroch rekonštrukčné úpravy, ktoré sú podrobne špecifikované v písomnom pláne prestavby a rekonštrukcie. Podmienkou pre zahájenie rekonštrukčných prác je schválenie plánu prestavby a rekonštrukcie primátorom mesta. Plán prestavby a rekonštrukcie musí obsahovať aj rozpočet rekonštrukčných prác a materiálov.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že prenajaté nebytové priestory sú bez právnych väd a v takom stave sa aj nájomcovi odovzdávajú ku dňu podpísania tejto zmluvy. Nájomca prehlasuje, že s predmetom nájmu sa dokonale oboznámil a bude ho užívať podľa dohodnutého účelu.
3. Osobitné povolenia predpísané osobitnými právnymi predpismi je povinný zabezpečiť nájomca sám na vlastné náklady.

V. Nájomné a ceny za služby spojené s nájomom

1. Zmluvné strany výšku nájomného stanovili v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Veľký Meder a s majetkom štátu, ktorý mesta užíva nasledovne vo výške:

Celková rozloha nebytových priestorov	Ročné nájomné za 1 m ²	Celkové ročné nájomné	Celkové mesačné nájomné
34,18 m ²	30,00eur	1.025,40eur	85,45eur

Ostatné služby spojené s nájomom	Cena celkom ročne €	Cena celkom mesačne €
vodné, stočné, elektrická energia, teplo, správna réžia, upratovanie a ostatné služby	3091,08eur	257,59eur
Celkom za služby spojené s nájomom	3091,08eur	257,59eur

2. Prenajímateľ nebude k cene nájmu účtovať DPH v súlade s §38 ods.5 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov.

3. Nájomca nájomné bude uhrádzať prenajímateľovi mesačne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry je 14 kalendárnych dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady súvisiace s rekonštrukciou prenajatých priestorov, vykonanej na základe schváleného plánu prestavby a rekonštrukcie a v súlade so schváleným rozpočtom sa započítajú proti ročnému nájomnému. Predpokladom pre započítanie týchto nákladov je ich riadne zdokladovanie zo strany nájomcu, t. j. predloženie relevantných daňových dokladov súvisiacich s danou rekonštrukciou. V prípade skončenia nájmu nájomca nemá nárok na náhradu nezapočítaných nákladov vynaložených na rekonštrukciu prenajatých priestorov.
4. Nájomca služby a energie bude uhrádzať na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Náklady súvisiace s rekonštrukciou prenajatých priestorov nie je možné započítať proti režijným nákladom.
5. Vyúčtovanie zálohových platieb na základe faktúr od dodávateľov vykoná prenajímateľ raz ročne najneskôr do 30. júna nasledujúceho roka. Prenajímateľ si vyhradzuje práva na zmenu termínu vyúčtovania. Takto vyúčtované prípadné nedoplatky sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní odo dňa prevzatia vyúčtovania.
6. Náklady jednotlivých dodaných služieb pripadajúcich na nájomcu sa vypočítajú nasledovne: podľa fakturačných podkladov dodávateľa sa vypočíta pomerom nájomcom užívanej plochy predmetu nájmu a celkovej nájomnej plochy priestorov prenajímateľa.
7. Prenajímateľ bude oprávnený upraviť primerane výšku nájomného a cenu za služby spojené s nájomom, vrátane dodaných energií, v prípade zmien všeobecne záväzných právnych predpisov, upravujúcich ceny nájmu nebytových priestorov, ako aj v prípade preukázateľného zvýšenia cien energií, vodného a stočného ako aj ostatných služieb poskytovaných nájomcovi spolu s nájomom.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, s prihliadnutím na dohodu o vykonaní rekonštrukčných prác zo strany nájomcu.
2. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za účelom kontroly technického stavu a za účelom vykonávania opráv a údržby, na ktoré je povinný prenajímateľ podľa čl. V bod 3 tejto zmluvy. Vo výnimočných prípadoch je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu, za účelom vykonania nevyhnutných opatrení na zabránenie vzniku škody a následne o tejto skutočnosti písomne informovať nájomcu.

3. Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

VII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, v súlade s dohodnutým účelom užívania tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a dodržiavať všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim budovy prenajímateľa.
2. Na základe §6 ods. 2 zákona č. 314/200 I Z. z. o ochrane pred požiarmi je nájomca povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení citovaného zákona.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je prenajímateľ povinný zabezpečiť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti nájomcom. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu potrebnom na vykonanie opráv predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy a bežnú údržbu, spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Pod pojmom drobné opravy a bežná údržba sa rozumie:
 - a) drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním nehnuteľnosti je výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty max. 335,00 eur za jeden kus
 - b) bežnou údržbou sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia.
4. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy v predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. (stavebný zákon). Nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na takto vykonané stavebné úpravy, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak. V prípade udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľom na vykonanie stavebných úprav, ktoré majú charakter technického zhodnotenia, hodnotu tohto technického zhodnotenia je oprávnený účtovne viesť a odpisovať nájomca.
5. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o každej dôležitej zmene údajov a skutočnosti na jeho strane, ktoré môžu mať vplyv na plnenie tejto zmluvy.
6. Nájomca je oprávnený prenajať jednotlivé nebytové priestory tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienok stanovených prenajímateľom.

7. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu po skončení nájmu bezodkladne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na vykonané rekonštrukčné práce a obvyklé opotrebenia, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona Občianskeho zákonníka a ustanoveniami príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili porušením svojich povinností vyplývajúcich zo zmluvy, a to do 14 dní do dňa preukázania ich vzniku a výšky.
3. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť urobené v písomnej forme a podpísané obidvomi zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
5. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnou dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle mesta Veľký Meder.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že ju uzatvárajú slobodne, vážne, určite a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Veľkom Mederi dňa 03.07.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Veľký Meder

V zast.: PaedDr. Marian Soóky

Primátor

Balamusang s. r. o.

V zast.: MDDr. Praveen Balam

Konateľ

