

Zmluva o nájme nebytových priestorov

/ďalej len „Zmluva“/

uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ust. § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

článok I Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Šelpice, so sídlom Hlavná 195/73, 919 09 Šelpice

zast. Mgr. Vladimír Lutišan, starosta obce

IČO: 00682225

DIČ: 2021147711

Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Trnava**

Číslo účtu: **SK19 5600 0000 0010 7615 8001**

/ďalej v texte ako „Prenajímateľ“/

Nájomca:

Odent s. r. o.

so sídlom Bratislavská 7186/161, 921 01 Piešťany

zast. Oleg Chernychuk, konateľ

IČO: 46 349 499

DIČ: 20 233 48 052

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 54566/T

/ďalej v texte ako „Nájomca“/

/ďalej v texte „Prenajímateľ“ a „Nájomca“ aj ako „Zmluvné strany“/

v nasledovnom znení:

článok II Predmet a účel nájmu

1/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – Stavby označenej ako kultúrny dom, súpisné číslo 195 postavený na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape ako parc. č. 114/2 o výmere 846 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na Liste vlastníctva č. 700 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor pre Okres: Trnava, Obec: Šelpice, Katastrálne územie: Šelpice v celosti.

2/ Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí so samostatným prístupom a to:

- 22,27 m2 podnikateľské priestory /zubná ambulancia/
- 21,36 m2 chodba – čakáreň,
- 3,42 m2 WC pacienti
- 4,32 m2 WC personál
- 3,00 m2 vstup, šatňa

ktoré nebytové priestory sú špecifikované na výkrese o pôdoryse prenajatých priestorov, ktorý tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 k tejto Zmluve.

3/ Nájomca sa zaväzuje vyššie popísané nebytové priestory využívať výlučne na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia: špecializovaná ambulancia v odbore stomatológia.

článok III

Nájomné

1/ Nájomné určené v súlade so Všeobecne záväzných nariadením obce Šelpice č. 4/2023 zo dňa 15.12.2023 o nájme nebytových priestorov, účinné 01.01.2024 predstavuje sumy:

22,27 m2 x € 68,52 =	€ 1.525,94	podnikateľské priestory /zubná ambulancia/
21,36 m2 x € 30,26 =	€ 646,35 : 2 =	€ 323,18 chodba – čakáreň
3,42 m2 x € 30,26 =	€ 103,49 : 2 =	€ 51,74 WC pacienti
4,32 m2 x € 30,26 =	€ 130,72	WC personál
3,00 m2 x € 30,26 =	€ 90,78	vstup, šatňa

Výpočet ročného nájomného: € 2.122,36

Mesačné nájomné:	€ 176,86
Mesačná záloha za spotrebovanú vodu:	€ 20,-
Mesačná záloha za spotrebovanú elektrickú energiu:	€ 40,-
Mesačné náklady na kúrenie -plyn:	€ 30,-.

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške € 176,86 mesačne a k dohodnutému mesačnému nájomnému sa zaväzuje Nájomca platiť Prenajímateľovi platby za plyn € 30,- mesačne, zálohovo za spotrebu vody € 20,-, zálohovo za spotrebu elektrickej energie € 40,-, ktoré platby bude fakturovať Prenajímateľ nájomcovi v tejto výške mesačne.

3/ Platby nájomného bude nájomca vykonávať bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa číslo SK19 5600 0000 0010 7615 8001, vedený v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Trnava alebo v hotovosti do pokladne obce a to na podklade faktúry vystavenej Prenajímateľom do 10 dní toho ktorého mesiaca. Splatnosť faktúry je 15 dní.

4/ Nájomné sa môže zvýšiť alebo znížiť aktualizovaním VZN týkajúceho sa ceny prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť dodatok k tejto Zmluve s Prenajímateľom ohľadom výšky nájmu po oznámení aktualizácie VZN Prenajímateľom.

článok IV

Doba nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov, počnúc dňom 01.09.2024.

2/ Ak Nájomca užíva prenajaté priestory aj po skončení nájmu a Prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa Zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne.

článok V

Skončenie nájmu

Nájom sa skončí:

a/ dohodou zmluvných strán

b/ výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu. Zmluvné strany dohodli výpovednú dobu 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

c/ odstúpením od zmluvy Prenajímateľom, ak Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za poskytované služby. Nájom zaniká dňom písomného doručenia odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi.

článok VI

Podmienky upravujúce poskytovanie služieb spojených s prenájomom priestorov

1/ Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi počas celej doby trvania nájmu služby spojené s prenajatými nebytovými priestormi: dodávku elektrickej energie, dodávku vody a stočné, dodávku plynu.

2/ Zmluvné strany sa dohodli na výške a spôsobe úhrad za tieto služby nasledovne:

a/ odber vody a stočné bude Prenajímateľ fakturovať Nájomcovi mesačne zálohovo v tom-ktorom mesiaci do 10 dní.

Ročné zúčtovanie sa vykoná podľa stavu na podružných meračoch k poslednému dňu kalendárneho roka, v cene za m3 vody a splaškov fakturovanej dodávateľom.

b/ odber elektrickej energie bude Prenajímateľ fakturovať Nájomcovi mesačne zálohovo v tom-ktorom mesiaci do 10 dní.

Ročné zúčtovanie sa vykoná podľa skutočne nameraného stavu na podružnom merači, v cene fakturovanej dodávateľom.

c/ odber plynu bude Prenajímateľ fakturovať Nájomcovi mesačne, **v cene za m3 fakturovanej dodávateľom.**

Ročné zúčtovanie sa vykoná podľa skutočne nameraného stavu na podružnom merači v cene fakturovanej dodávateľom.

d/ **odvoz komunálneho odpadu bude Prenajímateľ fakturovať Nájomcovi ročne v zmysle právoplatného VZN č. 4/2015 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady v obci Šelpice.**

3/ Platby za služby spojené s prenájomom priestorov uvedených pod bodom 2/ tohto článku bude nájomca vykonávať bezhotovostným prevodom **na účet SK19 5600 0000 0010 7615 8001, vedený v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Trnava.**

článok VII

Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu

1/ Prenajímateľ fyzicky odovzdá a Nájomca prevezme nebytové priestory na základe osobného preberacieho konania, ktoré sa uskutoční do 5 dní odo dňa podpísania Zmluvy, o čom zmluvné strany spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a príslušenstva do užívania.

2/ Poistenie objektu proti živelným pohromám zabezpečí Prenajímateľ.

3/ Prenajímateľ bude zabezpečovať revízie vykurovacieho systému a revíziu ObP a PO, pričom Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi realizáciu týchto prác umožniť a to najmä vstupom Prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov. Prenajímateľ je oprávnený fakturovať nájomcovi časť nákladov súvisiacich so zabezpečením revízií v predmete nájmu.

4/ Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi vstup do prenajatých nebytových priestorov a taktiež dovoz vecí, ktoré sú potrebné na prevádzkovanie zubnej ambulancie.

5/ Nájomca vyhlasuje, že nebytové priestory sú v stave spôsobilom na riadne užívanie a technický stav ku dňu účinnosti Nájomnej zmluvy je spísaný v Protokole o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a príslušenstva do užívania, pričom protokol je neoddeliteľnou Prílohou č. 2 tejto Zmluvy.

6/ Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len pre účel, ktorý je dohodnutý v článku II bod 3/ tejto Zmluvy.

Nájomca zodpovedá za prenajaté priestory a je povinný udržiavať ich v stave, v akom ich prevzal, chrániť ich pred poškodením a zničením a pri svojej činnosti je povinný zabezpečovať plnenie a dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov.

Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

7/ Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu.

8/ Stavebné úpravy alebo opravy presahujúce rámec bežnej údržby môže Nájomca vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a to v súlade so stavebným zákonom.

9/ Nájomca nesmie dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a v prípade súhlasu Prenajímateľa môže Nájomca dať predmet nájmu do podnájmu iba za podmienok určených Prenajímateľom.

10/ Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv a údržby, ktorých odstránenie je nevyhnutné pre zamedzenie vzniku škôd, umožniť vykonanie týchto opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Náklady na drobné opravy a údržbu do výšky € 200,- znáša Nájomca.

Pokiaľ by tieto drobné opravy a údržba predstavovali náklady vyššie ako € 200,- je Nájomca povinný oznámiť túto skutočnosť Prenajímateľovi a vykonať ich len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa.

11/ Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania odpočtu a kontroly podružných meračov médií, na základe ktorých sú mu fakturované poskytované služby súvisiace s účelom využitia predmetu nájmu podľa článku VI bod 2/ písm. a/, b/, c/ tejto Zmluvy.

12/ Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné predpisy a predpisy PO.

13/ Nájomca zodpovedá za dodržiavanie hygienických predpisov a za udržiavanie čistoty v predmete nájmu.

14/ Nájomca je oprávnený zariadiť si nebytový priestor svojim mobilným nábytkom, doplnkami a technickými zariadeniami potrebnými pre výkon svojej činnosti uvedený v článku II bod 3/ tejto Zmluvy.

Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vnesených hnutelných vecí Nájomcom do predmetu nájmu.

15/ Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, bežnou údržbou, vrátane upratovania znáša výhradne Nájomca zo svojho.

16/ V prípade, ak prenajatý priestor je prístupný tretím osobám, prípadne verejnosti, Nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb v zmysle všeobecne platných právnych predpisov.

Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady vybaviť prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci zodpovedajúcim charakteru prevádzkanej činnosti.

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zásady bezpečného správania sa v predmete nájmu, ako i v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od ostatných osôb odborne a zdravotne spôsobilých, vykonávajúcich v prospech Nájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch, ako aj od osôb, ktorým Nájomca poskytuje svoje služby v rozsahu živnostenského oprávnenia.

17/ Nájomca je oprávnený umiestniť reklamu /s výnimkou označenia prevádzky/ v predmete nájmu alebo v iných priestoroch Prenajímateľa len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.

18/ Nájomca je oprávnený vykonať na predmete nájmu úpravy len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.

19/ Nájomca protokolárnym prevzatím predmetu nájmu preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu a je zodpovedný za škody vzniknuté na vnesenom hnutel'nom majetku bez ohľadu na vlastníctvo k týmto veciam.

20/ Prenajímateľ má právo vypratať predmet nájmu v prípade, že po skončení nájmu Nájomca tento nevyprace, pričom Prenajímateľ má právo na úhradu takéhoto vypratávania voči Nájomcovi. Pre splnenie povinnosti odovzdania predmetu nájmu nepostačuje odstrániť z predmetu nájmu veci Nájomcu, resp. tretích osôb, ale vypratanie v sebe zahŕňa aj odovzdanie predmetu nájmu Prenajímateľovi tak, aby k predmetu nájmu mal voľný prístup a mohol s predmetom nájmu ďalej nakladať.

Nájomca sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi protokolárne.

21/ Prenajímateľ má právo kontroly plnenia jednotlivých ustanovení tejto Zmluvy a Nájomca je povinný túto kontrolu Prenajímateľovi umožniť.

Nájomca sa zaväzuje odovzdať Prenajímateľovi od predmetu nájmu jedno vyhotovenie kľúčov, ktoré kľúče Prenajímateľ uschová a zaväzuje sa tieto použiť len v prípade havárie, porúch rôzneho druhu, napr. poruchy potrubia, prívodu elektrickej energie, kúrenia a pod., prípadne na požiadanie Nájomcu. Prenajímateľ má právo na okamžitý vstup do predmetu nájmu a Nájomca je povinný ho strpieť.

článok VIII

Záverečné ustanovenia

1/ Táto Zmluva a všetky jej prílohy predstavuje jediné a úplné dojednanie týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy medzi zmluvnými stranami a nahrádza predchádzajúce ústne a písomné dojednania zmluvných strán týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy.

2/ Okolnosti, ktoré nastanú počas doby nájmu a nerieši ich táto Zmluva, môžu sa riešiť dodatkom k Zmluve a jeho návrh môže písomne podať každá zo zmluvných strán.

3/ Akékoľvek spory, rozpory alebo nároky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou účastníkov zmluvy v dobrej viere a s dobrým úmyslom; v prípade, že sa zmluvné strany nedohodnú, budú tieto spory riešené podľa príslušných ustanoví Občianskeho súdneho poriadku.

4/ V prípade zmeny predpisov týkajúcich sa výšky nájomného, alebo spôsobu jeho určenia, vyhradzuje si Prenajímateľ právo na zmeny článku III tejto Zmluvy.

5/ V prípade, ak by sa niektoré súčasné alebo budúce ustanovenia tejto Zmluvy stali v budúcnosti buď úplne alebo čiastočne neplatnými, platnosť ostatných ustanovení Zmluvy ostáva nedotknutá.

6/ Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že ku dňu účinnosti tejto Zmluvy sú všetky skutočnosti uvedené v znení Zmluvy a všetkých jej príloh úplné a pravdivé.

7/ Zmluva je vyhotovená v troch rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých každé má právnu silu originálu, z ktorých prenájomca obdrží jedno vyhotovenie Zmluvy a nájomca obdrží dve vyhotovenia Zmluvy.

8/ Zmluvné strany vyhlasujú, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto ustanovenia vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu, nemajú voči nim žiadne námietky a na dôkaz svojho súhlasu pripájajú svoje podpisy.

9/ Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Prenajímateľ:

V Šelpiciach, dňa 30.08.2024

.....
Obec Šelpice
zast. Mgr. Vladimír Lutišan
starosta obce



Nájomca:

V Šelpiciach, dňa 30.08.2024

.....
Odentt s. r. o., Piešťany
zast. Oleg Chernychuk
konateľ

Odentt s. r. o.
Bratislavská 7186/161
921 01 Piešťany
IČO: 46349499 · DIČ: 2023348052