

**ZMLUVA O NÁJME
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
centr. č. 43/2024**

**uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami :**

1. Mesto Nová Dubnica

so sídlom: ul. Trenčianska 45/41, 018 51 Nová Dubnica
v zastúpení: Ing. Peter Marušinec - primátor mesta
bankové spojenie: _____
číslo účtu: _____
IČO: _____
DIČ: _____

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. MICHALMED, s.r.o.

so sídlom: Továrenská 1408/10
v zastúpení: MUDr. Radoslav Michal – konateľ
MUDr. Eva Michalová – konateľka

IČO: _____

DIČ: _____

Kontakt: _____

e-mail: _____

Súd: _____

C

a

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

**Článok 1
Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti Mestské zdravotné stredisko, Gagarinova 773/5 v Novej Dubnici, vedená Okresným úradom Ilava, katastrálnym odborom na LV č. 1000, k. ú. Nová Dubnica, na pozemku parc. KN č. 2428/11.
2. Touto nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie, za odplatu a za podmienok dohodnutých v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy nasledovné priestory:
 - a/ priestor č. 2.04 o celkovej výmere **19,66 m²**,
priestor č. 2.06 o celkovej výmere **13,70 m²**,
priestor č. 2.30 o celkovej výmere **18,90 m²**,
Celková výmera priestorov 52,26 m²
v budove Mestského zdravotného strediska, súp. č. 773, na I. poschodí, na Gagarinovej Ulici v Novej Dubnici,
 - b/ spoločné priestory prislúchajúce k priestorom o výmere **39,41 m²**, nachádzajúce sa v budove Mestského zdravotného strediska, súp. č. 773, na Gagarinovej Ulici v Novej Dubnici
Celková výmera prenajatých priestorov a spoločných priestorov predstavuje **91,67 m²** (ďalej len „predmet nájmu“).

Pôdorysný náčrt prenajatých priestorov je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

3. O prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany „*Protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov*“, ktorý tvorí prílohu č. 2.

Článok 2

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v článku 1 za účelom prevádzkovania ordinácie otorinolaryngológie (ORL).
2. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.

Článok 3

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok 4

Nájom, platenie nájomného a náklady na služby

1. Cena nájmu priestorov bola stanovená podľa bodu č. 1 písm. c) Prílohy č. 2 Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Nová Dubnica vo výške **30,00 €** za 1 m² plochy a jeden rok nájmu (slovom: tridsať eur), čo pri celkovej výmere 52,26 m² predstavuje sumu **1 567,80 €** za jeden rok nájmu (slovom: tisícpäťstošesťdesiatsedem eur a osemdesiat centov).
2. Cena nájmu prislúchajúcich spoločných priestorov je stanovená vo výške **2,00 €** za 1 m² a jeden rok nájmu (slovom: dve eura), podľa Článku 12, ods. 1, písmeno c) Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Nová Dubnica, schválených Mestským zastupiteľstvom v Novej Dubnici, čo pri výmere 39,41 m² predstavuje **78,82 €** za jeden rok nájmu (slovom: sedemdesiatosem eur a osemdesiadtva centov).
3. Výšku ročného nájomného za 1 m² bude prenajímateľ jednostranne každý rok upravovať na základe uplatnenia priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci kalendárny rok oznamovaného Štatistickým úradom SR a to pripočítaním súčinu priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci rok a základného dohodnutého nájomného k nájomnému za predchádzajúci rok vždy do 31.01. nasledujúceho roka. V prípade deflácie sa výška nájomného o jej hodnotu neupravuje.
4. Nájomné je splatné v mesačných splátkach. Výška mesačnej splátky predstavuje 1/12 ročného nájmu, t. j. **137,22 €** (slovom: stotridsaťsedem eur dvadsaťdva centov). Nájomné bude účtované bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je jej platcom. Ak v priebehu trvania zmluvy MsZ v Novej Dubnici schváli zmenu výšky ceny nájmu v Zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Nová Dubnica, Mesto Nová Dubnica ako prenajímateľ vyzve nájomcu na uzavretie dodatku k zmluve, ktorým navrhne zmenu výšky ceny nájmu v súlade s platnými Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Nová Dubnica.
5. Okrem nájomného je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nasledovnú cenu služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním priestorov:

- za dodávku tepla na ÚK	104,00 € /mes. =	1 248,00 € /rok
- za dodávku tepla na TÚV	14,00 € /mes. =	168,00 € /rok
- za dodávku studenej vody	8,00 € /mes. =	96,00 € /rok
- za dodávku elektrickej energie	45,00 € /mes. =	540,00 € /rok
- za upratovanie	90,00 € /mes. =	1 080,00 € /rok
SPOLU za služby		261,00 € /mes. = 3 132,00 € /rok

Cenu nájmu a zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené, je nájomca povinný platiť mesačne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vo výške **398,22 €** (slovom: tristodevät'desiatosem eur a dvadsaťdva centov) do doby jej splatnosti, na účet prenajímateľa.

6. V prípade oneskorenej úhrady nájmu a služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené, je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške stanovenej v platnej právnej úprave.
7. V prípade, že dôjde k preukázateľnému zvýšeniu nákladov na služby spojené s užívaním predmetu nájmu pri zvýšení cien energií, bude toto zvýšenie riešené písomným dodatkom k zmluve o nájme. Ak nájomca nebude akceptovať preukázateľné zvýšenie nákladov za služby, prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať.
8. Prenajímateľ od obdržania ročného vyúčtovania energií a služieb ich dodávateľmi, doručí nájomcovi konečné zúčtovanie skutočných nákladov za poskytované služby uvedené podľa bodu 5 tohto článku najneskôr do konca mája nasledujúceho roku. V prípade preplatku, tento bude poukázaný na bankový účet nájomcu v termíne uvedenom na vyúčtovaní. Prípadný nedoplatok doplatí nájomca v termíne uvedenom na vyúčtovaní (vo faktúre) na účet prenajímateľa.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ je oprávnený:

1. Požadovať vstup do priestoru, tvoriaceho predmet nájmu, v prítomnosti poverenej osoby nájomcu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv a údržby.
2. Mesačne fakturovať nájomcovi cenu nájmu a cenu služieb podľa čl. 4 tejto zmluvy.

Prenajímateľ je povinný:

1. Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Vykonávať a hradiť počas doby nájmu na predmete nájmu opravy nad rámec bežných opráv ako sú opravy strechy, fasád, opravy vodovodných, kanalizačných potrubí ako i ďalšie závažné opravy, ktorých nevykonanie by bránilo riadnemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom.
4. Odovzdať nájomcovi jedenkrát ročne vyúčtovanie záloh za plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním časti predmetu nájmu spojené.

Nájomca je povinný:

1. Užívať predmet nájmu iba na účel a v rozsahu v tejto zmluve dohodnutom.
2. Platiť prenajímateľovi cenu nájmu a cenu služieb podľa čl. 4 tejto zmluvy.
3. Vykonávať alebo zabezpečiť bežné opravy a údržbu súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady (napr. vnútorné nátery, bežná oprava elektrickej inštalácie, výmeny žiaroviek, vypínačov, zásuviek, zámkov,...).
4. Počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám a ohrozeniu majetku prenajímateľa. Je povinný si ďalej počínať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon práv iných nájomcov.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv nad rámec bežných opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť, inak zodpovedá za vzniknutú škodu.

6. Dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne, technické a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy a nariadenia. V prípade ich porušenia zodpovedá za spôsobenú škodu.
7. Umožniť prenajímateľovi resp. ním poverenej osobe vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy.
8. Vrátiť prenajímateľovi po skončení nájmu predmet nájmu v stave v akom mu bol odovzdaný s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

Článok 6

Osobitné dojednania

1. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je oprávnený vykonať na predmete nájmu stavebné a iné úpravy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade, že prenajímateľ dá súhlas na tieto úpravy, po skončení nájmu nebude nájomca požadovať finančné vyrovnanie vložených nákladov do predmetu nájmu.

Článok 7

Ukončenie zmluvy

1. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť nasledujúcimi spôsobmi:
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán podľa Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok 8

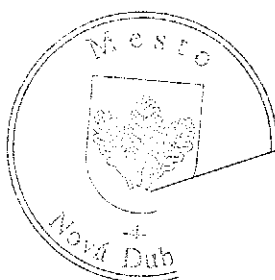
Záverečné ustanovenia

1. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť vykonané iba písomnou formou a musia byť odsúhlasené obidvoma zmluvnými stranami.
2. Pre skutočnosti priamo v zmluve neupravené platia ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, ako aj ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájmovej zmluve.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží tri rovnopisy a nájomca jeden rovnopis.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali. Prehlasujú, že jej obsahu porozumeli, zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinná odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia v súlade s §47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Zmluva je povinne zverejňovaná podľa §5a Zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov.
7. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy sú nasledovné prílohy:

- a/ Príloha č. 1 - pôdorysný náčrt prenajatých priestorov,
b/ Príloha č. 2 – Protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov

Za prenajímateľa:

Nová Dubnica dňa *04/10/2024*



.....
Ing. Peter Marušinec
primátor mesta

Za nájomcu:

Nová Dubnica dňa **04. 10. 2024**

MICHALMED
Továrň
018

4683

.....
MICHALMED s. r. o.