

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s prihliadnutím na zák. č.138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a s prihliadnutím na Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Šarišské Michalany v platnom znení (ďalej aj ako „Zásady“)

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov : **OBEC ŠARIŠSKÉ MICHALANY**
Sídlo : Kpt. Nálepku č. 18, 082 22 Šarišské Michalany
Zastúpený : Ing. Vincent Leššo, starosta obce
IČO : 327 808
Peňažný ústav : VÚB Prešov
Číslo príjmového účtu: 2226572/0200
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca:

Názov : **VUDENT, s.r.o.**
Sídlo : Požiarnická 184/20
Zastúpený : MUDr. Anna Pavúková, konateľ
IČO : 47 321 741
(ďalej len nájomca)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako vlastník majetku v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Šarišské Michalany prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu nebytové priestory nachádzajúce sa **v budove zdravotného strediska s.č. 184 na parcele CKN č. 387 v katastrálnom území Šarišské Michalany, zapísanej na LV č. 591.**
2. Výmera prenajímaných nebytových priestorov je nasledovná:

a) stomatologická ambulancia	14,80 m ²
b) denná izba	9,10 m ²

c)	1/2 vestibul	6,20 m ²
d)	1/2 čakáreň	9,20 m ²
e)	WC- pacienti	2,80 m ²
f)	1/3 WC – zamestnanci	0,90 m ²

Celková výmera prenajatej plochy 43 m²

Čl. II Účel nájmu

1. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto nájomnej zmluvy sa prenajímajú za účelom **prevádzkovania stomatologickej ambulancie**. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na dohodnutý účel.

Čl. III Doba prenájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah sa skončí:
 - a) písomnou **dohodou** zmluvných strán o skončení nájmu,
 - b) **výpoveďou zo strany prenajímateľa** z dôvodov uvedených v § 9 ods.2 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - c) **výpoveďou zo strany nájomcu** z dôvodov uvedených v §9 ods.3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - d) **odstúpením** v súlade s § 679 Občianskeho zákonníka
3. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.

Čl. IV Nájomné a platby za služby spojené s nájomom

1. Pri prenechávaní majetku obce do nájmu je obec povinná stanoviť najmenej také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti **Pri určení výšky nájomného vychádzal prenajímateľ z prieskumu výšky nájomného zrealizovaného v súlade s predchádzajúcou vetou.**
2. Výška nájomného je medzi účastníkmi zmluvného vzťahu dojednaná na sumu **389,51 € ročne** (slovom: TristoOsemDesiatDeväť eur PäťdesiatJeden centov). Nájomca je povinný okrem dojednaného nájomného uhrádzať aj poplatky za služby súvisiace s nájomom.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať ročné nájomné v mesačných splátkach, výška ktorých sa vypočíta ako 1/12 z celkovej ročnej sumy nájomného. Výška mesačnej splátky je **32,46 €** (slovom: TridsaťDva eur ŠtyridsaťŠesť centov). Nájomné bude uhrádzané na účet prenajímateľa č.ú. 2226572/0200 vopred, najneskôr do 25. dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné uhrádza.

4. Výška nájomného podľa článku IV. bod 2. bude každoročne **valorizovaná** v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci. Valorizácia bude realizovaná oznámením – jednostranným úkonom prenajímateľa s tým, že musí byť riadne zdokladovaná údajom štatistického úradu o výške miery inflácie. Nájomca sa zaväzuje akceptovať takúto úpravu výšky nájomného. Nedoplatok na nájomnom za daný rok, ktorý vznikne do doby oznámenia upravenej výšky nájomného na základe valorizácie, uhradí nájomca v lehote splatnosti najbližšieho nájomného po prevzatí oznámenia.
5. V uvedenom nájme nie je zahrnutá platba za služby spojenými s nájmom. Tieto služby (elektrická energia, plyn, vodné a stočné, zrážkové vody, upratovanie a odvoz odpadu, platby za telefón a pod.) je nájomca povinný zabezpečiť na svoje meno a uhrádzať na svoje náklady. Služby, ktoré nebude možné zo strany nájomcu zabezpečiť na svoje meno je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom ako refundáciu.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
2. Prenajímateľ (respektíve ním poverená osoba) je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu kontrolovať dodržiavanie podmienok zmluvy.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú počas doby nájmu na majetku vo vlastníctve alebo držbe nájomcu, vneseného do prenajatých priestorov. Uvedené sa vzťahuje aj na veci tretích osôb, ktoré navštívia nájomcu.
4. Prenajímateľ v prípade závažnej poruchy predmetu nájmu poskytne nájomcovi súčinnosť pri jej konečnom odstránení.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca vyhlasuje, že je mu známy stav predmetu nájmu ku dňu podpisu zmluvy a predmet nájmu v tomto stave preberá do užívania.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu za podmienok stanovených touto zmluvou, obvyklým spôsobom na dohodnutý účel.
3. Nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej nepredvídateľnej okolnosti.
4. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov v zmysle zákona NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č.121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonávať všetky

potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v prenajatých priestoroch všetky povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona.

5. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy, ako aj hygienické, bezpečnostné predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia na vlastné náklady.
6. Nájomca si zmluvne a na vlastnú úhradu zabezpečí odvoz odpadu, na ktorý sa vzťahuje osobitný režim.
7. Nájomca si zabezpečí upratovanie prenajatých nebytových priestorov a údržbu prenajatého priestoru na vlastné náklady, ako aj čistenie prislúchajúcich chodníkov.
8. Nájomca v prípade svojej potreby si zavedenie telefónnych liniek a internetových služieb zabezpečí na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním prenajatého nebytového priestoru.
10. Nájomca nie je oprávnený prenajímať predmet nájmu tretej osobe, prepožičiavať alebo inak s ním nakladať.
11. Nájomca je oprávnený všetky opravy a stavebné úpravy na predmete nájmu vykonávať len na základe predloženej dokumentácie a písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
12. Nájomca je povinný zabezpečovať bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu a jeho vnútorného vybavenia a zariadenia s tým, že bežnou údržbou a opravami sa v súlade s § 5 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. rozumejú primerane všetky činnosti uvedené v prílohe č. 1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšie tam neuvedené bežné činnosti, pokiaľ náklady na ich uskutočnenie nepresiahnu v jednotlivom prípade sumu 1 659,70 EUR“
13. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu (nebytové priestory), prenajaté nebytové priestory odovzdať prenajímateľovi v stave zohľadňujúce dohodnuté opravy a úpravy a obvyklé opotrebovanie, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. V prípade nájomcovho omeškania s vypratáním predmetu nájmu, je nájomca povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 150,00 € za každý deň omeškania, a to bez ohľadu na to, či predmet nájmu počas tohto omeškania skutočne užíval.
14. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie platných predpisov týkajúcich sa hygieny a bezpečnosti práce, za ochranu a poistenie vlastného majetku a za škody, ktoré spôsobil alebo spôsobili osoby, ktoré s ním predmet nájmu užívajú.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Obsah tejto zmluvy je možné zmeniť výlučne formou písomného dodatku na základe vzájomnej dohody zmluvných strán . Ak si zmena dojednaných zmluvných podmienok bude vyžadovať súhlas obecného zastupiteľstva, zmluvné strany berú na vedomie, že dodatok je možné uzavrieť až na základe prijatého uznesenia.
2. Nájom bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č.XXIV - 12-1/2013 zo dňa 31.11.2013 ako nájom majetku z **dôvodu hodného osobitného zreteľa** a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.
3. **Dôvod hodný osobitného zreteľa** spočíva v tom, že štatutárny orgán nájomcu - konateľ je doterajším nájomcom a v prenajímaných priestoroch prevádzkoval a prevádzkuje stomatologickú ambulanciu.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom **predloženia povolenia na prevádzkovanie stomatologickej ambulancie udelené spoločnosti VUDENT, s.r.o. alebo dňom predloženia výpisu spoločnosti VUDENT, s.r.o. z obchodného registra s predmetom činností na úseku zdravotníctva.**
5. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a ostatné pre nájomcu.
7. Všetky prílohy k tejto zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto dokumentu.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, záväzne, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Šarišských Michaľanoch dňa 04.11.2013