



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č.138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí,“), zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník , s prihliadnutím na Uznesenie Obecného Zastupiteľstva v Šarišských Michaľanoch č. V-12/2019 zo dňa 02. mája 2019

Zmluvné strany

Prenajímateľ :
(vlastník)

Obec Šarišské Michaľany

Sídlo: ul. Kpt. Nálepku 18, 082 22 Šarišské Michaľany

IČO: 327 808

Zastúpený: Mgr. Jozef Mačo – starosta obce

Bankové spojenie : VUB Prešov

Číslo účtu: 2226572/0200

IBAN: SK76 0200 0000 0000 0222 6572

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca :

VUDENT, s.r.o.

Sídlo : Požiarnická 184/20

Zastúpený : MDDr. Jozef Marcinko, konateľ

IČO : 47 321 741

Zapísaný : OR OS Prešov, Oddiel: Sro,
Vložka číslo 28300/P

Telefón:

E- mail:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1.1/Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľného majetku nachádzajúceho sa v budove nákupného strediska s. č. 169/4 na parcele CKN 486/2 v k. ú. Šarišské Michaľany, zapísaný na LV č. 1234 - **nebytových priestorov o celkovej výmere 85,37 m²:**

- priestory pre lekárske a zdravotné služby 47,68 m²
- prevádzkové priestory 29,87 m²
- ostatné priestory (sociálne zariadenia, schody, chodby) 7,82 m²

1.2/ Predmet zmluvy – **nebytové priestory o celkovej výmere 85,37 m²** bez vnútorného vybavenia a zariadenia - sa prenajíma v súlade s § 9a) ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí. Nájom bol schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č. V-12/2019 zo dňa 02.05.2019 z dôvodu hodného osobitného zreteľa (ďalej len „uznesenie obecného zastupiteľstva,,).

1.3/ **Dôvod hodný osobitného zreteľa** podľa § 4 ods. 3 písm. h) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení spočíva :

- **v zriadení novej stomatologickej ambulancie z dôvodu, že súčasné priestory nevyhovujú z hľadiska priestorovej dispozície a logistiky**
- vo významnom navýšení počtu ošetrovaných pacientov
- v rozšírení a skvalitnení lekárskej starostlivosti v obore stomatológie s plánovaným rozšírením o stomatochirurgické zákroky, dentoalveolárne operácie, implantológiu a dentálnu hygienu
- vo vykonaní stavebných úprav pre zriadenie stomatologickej ambulancie realizuje nájomca na vlastný náklad.

Čl. II Účel nájmu

2.1/ Nájomca bude predmet nájmu podľa tejto zmluvy užívať za účelom **prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia- stomatologickej ambulancie.**

Čl. III Doba nájmu, skončenie nájmu

3.1/Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú – 10 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.** Dôvodom uzavretia zmluvy na dobu určitú je zohľadnenie jedného z dôvodov hodných osobitného zreteľa a to úprava priestorov na vlastné náklady nájomcu bez možnosti ich akejkoľvek refundácie v prípade skončenia nájmu.

3.2/ Nájom sa **skončí** :

- Uplynutím dohodnutého času.
- Pred uplynutím dohodnutého času je možné skončiť nájom výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2, 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, dohodou zmluvných strán, z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov alebo odstúpením od zmluvy.

3.3/Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.

3.4/ Výpovedná lehota je tri mesiace, okrem prípadu uvedeného v bode 4.3/ a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená druhej zmluvnej strane. Túto lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.

3.5/Odstúpenie od zmluvy je možné z dôvodov a za podmienok uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka a z dôvodu uvedeného v bode 6.1/ tejto zmluvy.

Čl. IV Nájomné

4.1/ Ročné **nájomné** je medzi účastníkmi zmluvného vzťahu dohodnuté na sumu **971,10 €** (slovom: DeväťstoSedemdesiatJeden EUR desať centov).

4.2/ Nájomné bude splatné **vopred** a to **mesačne** vždy ku 25. dňu mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Výška **mesačného** nájomného predstavuje sumu **80,93 €**. Nájomné za prvý mesiac nájmu bude zaplatené do 10 dní odo dňa účinnosti zmluvy. Podkladom na úhradu nájomného bude táto nájomná zmluva v spojení s oznámením podľa bodu 4.4/.

4.3/ Ak bude nájomca v omeškani s platením nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi **úrok z omeškania** platný pre obchodnoprávne vzťahy. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom o viac ako jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote**.

4.4/ Výška nájomného podľa bodu 4.1/, 4.2/ bude každoročne **valorizovaná** v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci a to najneskôr do **30.6.** daného roku. Valorizácia podľa predchádzajúcej vety bude realizovaná oznámením - jednostranným úkonom prenajímateľa, musí byť riadne zdokladovaná údajom štatistického úradu a nájomca sa zaväzuje akceptovať takúto úpravu výšky nájomného. Nedoplatok na nájomnom za daný rok, ktorý vznikne z titulu valorizácie, uhradí nájomca v lehote splatnosti najbližšieho nájomného po prevzatí oznámenia.

4.5/ V cene nájmu **nie sú** zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

Čl. V Služby spojené s nájmom a ich úhrada

5.1/Nájomca si zabezpečí do prenajatých priestorov na svoje náklady dodávku elektrickej energie, vody a plynu. Za týmto účelom je povinný uzatvoriť zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľmi, ak to prikazuje a umožňuje príslušný právny predpis alebo interný postup dodávateľa, k čomu mu prenajímateľ udeľuje svoj súhlas.

5.2/Nájomca si služby spojené s nájmom uvedené v čl. V bod. 5.1/ zabezpečí na vlastné náklady a ťarchu, pričom úhrady za poskytnuté služby bude vykonávať priamo dodávateľom jednotlivých služieb na základe odberateľských faktúr vystavených na nájomcu. V prípade, že interný postup dodávateľa alebo právny predpis nedovoľuje vystavenie faktúry priamo na nájomcu, iba na prenajímateľa, nájomca refunduje úhradu platieb za tieto služby prenajímateľovi, na ťarchu ktorého bola úhrada zrealizovaná a to na základe vystavenej faktúry.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1/Prenajímateľ protokolárne odovzdá prenajaté nebytové priestory v stave v akom sa nachádzajú ku dňu platnosti tejto nájomnej zmluvy. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil prostredníctvom prenajímateľa fyzicky a vizuálne na mieste a berie v procese uzatvárania tejto zmluvy uvedený stav na vedomie.

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že potrebné stavebné úpravy, aby bol predmet nájmu využívaný ako stomatologická ambulancia (ďalej aj ako „rekonštrukcia“) vykoná na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť, bez možnosti akejkoľvek refundácie pri skončení nájmu. Nájomca sa zaväzuje, pod hrozbou odstúpenia od zmluvy ukončiť rekonštrukciu priestorov v termíne do 31.12.2019.

6.2/Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

6.3/ Prenajímateľ a nájomca sa v súlade s § 6 ods. 2 zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi dohodli, že úlohy ochrany pred požiarmi v zmysle zákona je povinný zabezpečiť nájomca.

6.4/Nájomca môže užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, jeho časť alebo jeho vnútorné vybavenie alebo zariadenie do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.5/Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

6.6/Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady poistenie svojich vnesených vecí proti krádeži a živelnej udalosti.

6.7/Revízne správy o stave elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, plynových sietí, vody, protipožiarne revízie vyplývajúce zo zákona a iných právnych predpisov, bude počas doby nájmu zabezpečovať nájomca.

6.8/ Po dobu trvania nájmu je nájomca povinný plniť daňové povinnosti v súlade so zákonom č. 582/2004 Z .z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

6.9 /Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním, ďalej za vlastné škody a škody zavinené inými osobami. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady a ťarchu ochranu predmetu nájmu.

6.10 /Nájomca je povinný umiestniť pri vstupe do budovy v ktorej sa nachádza predmet nájmu, firemné označenie, primeranej veľkosti a konštrukcie. Taktiež je nájomca oprávnený umiestniť firemné označenie pri vstupe do prenajatých nebytových priestorov.

6.11/Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi každú škodu na predmete nájmu nad 350 € do 5 dní od jej zistenia nájomcom.

6.12/Nájomca je povinný zabezpečovať bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu a jeho vnútorného vybavenia a zariadenia s tým, že bežnou údržbou a opravami sa rozumejú najmä 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 500 EUR.

6.13/ Nájomca je povinný oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ.

6.14/Akékoľvek ďalšie zmeny na predmete nájmu nad rámec rekonštrukcie uvedenej v bode 6.1/ je nájomca oprávnený, vykonávať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, výlučne na svoje náklady, bez povinnosti prenajímateľa refundovať úhradu nákladov spojených s vykonaním zmien. Nedodržanie povinnosti spočívajúcej v predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa môže byť sankcionované zmluvnou pokutou 1000,- €.

Čl. VII

Všeobecné a záverečné ustanovenia

7.1/Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto zmluvy o nájme a prehlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej nájmovej zmluvy, ale je neplatným len toto ustanovenie, ak z všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva niečo iné.

7.2/Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne a predložiť druhej zmluvnej strane na posúdenie a ich podpísaním stávajú sa súčasťou tejto zmluvy, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak.

7.3/Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.

7.4/Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a zákonom o majetku obcí.

7.5/Táto zmluva je **platná** dňom jej podpísania a **účinnosť** nadobudne **01.06.2019**, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a) Občianskeho zákonníka.

7.6/ Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ a nájomca. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.

7.7/Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Šarišských Michal'anoch dňa 17.05.2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Jozef Mačo

MDDr. Jozef Marcinko

Zmluva zverejnená dňa: 17.05.2019
Zmluva nadobúda účinnosť dňa: 01.06.2019