

Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov

(uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka SR a zák. č. 116/90 Zb.)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ :

Obec Podolie
M. R. Štefánika č. 566, 916 22 Podolie
zastúpená starostkou obce Mgr. Annou Čechvalovou
IČO 00311928
DIČ 2021079896
neplátca DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
č.ú. 5806138001/5600
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

nájomca :

RR-DENTAL, s.r.o.,
sídlo Centrum II. 94/59-64, 018 41 Dubnica nad Váhom
konajúci MUDr. Rudolf Rebry, konateľ
IČO: 46 059 849
DIČ 102 32183 84 IČ DPH
číslo povolenia TSK/2011/04722/zdrav.-2 zo dňa 20.4.2011 v Tn
banka, číslo účtu
spoločnosť je vedená v OR OS Trenčín, oddiel Sro, vl. č. 24140/R
(ďalej len „nájomca“)

uzavreli dnešného dňa túto nájomnú zmluvu:

Čl. 1. Predmet prenájmu

Prenajíateľ je podľa LV č. 1 pre k. ú. Podolie (LV č. 1 je priložený ku tejto zmluve ako príloha č. 1. a snímok z mapy ako príloha č. 2) vlastníkom nebytových priestorov a pozemkov v k.ú. Podolie v 1/1:

- stavby súpisné číslo 834, postavené na p. č. 1886
- parcela číslo 1886 zastavaná plocha o výmere 4155 m²

1.1. Prenajíateľ prenajíma a prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory a to časť stavby súpisné číslo 834, postavené na p. č. 1886,

1.1.1 označené na priloženom pôdoryse stavby žltou farbou:

- a) miestnosť číslo 1.08 s plochou 21,75 m²
- b) miestnosť číslo 1.09 s plochou 6,17 m²
- c) miestnosť číslo 1.10 s plochou 14,29 m²
- d) miestnosť číslo 1.11 s plochou 26,40 m²
- e) miestnosť číslo 1.17 s plochou 1,48 m²
- f) miestnosť číslo 1.18 s plochou 1,21 m²

s p o l u

71,3 m² zaokrúhlene 71 m².

1.1.2 podiel na spoločných priestoroch na priloženom pôdoryse stavby označených modro-žltó-oranžovou farbou:

- g) podiel 12,08 m² z miestností číslo 1.12 s celkovou plochou 20,26 m²,
 - h) podiel 3,42 m² z miestností číslo 1.23 s celkovou plochou 17,08 m²,
 - i) podiel 1,16 m² z miestností číslo 1.16 s plochou 2,31 m² a 1,19 s plochou 2,31 m²
 - j) podiel 2,06 m² z miestností číslo 1,21 s plochou 4,14 m² a 1,20 s plochou 4,08 m²
- s p o l u 18,72 m², spoločné priestory zaokrúhlene 19 m².**

(Všetky priestory sú zakreslené na pôdoryse stavby – príloha č. 3)

- 1.2. Prenajímané nehnuteľnosti sa prenajímajú v stave spôsobilom k využitiu pre nižšie uvedený premet prenájmu a nájomca je s priestormi oboznámený z vlastnej prehliadky.**

Čl. 2. Účel prenájmu

- 2.1. Nájomca môže tieto prenajaté priestory využívať pre účely poskytovania zdravotnej starostlivosti ako stomatologickú ambulanciu v súlade s povolením SK/2011/04722/zdrav.-2 zo dňa 20.4.2011 v Tn (Príloha č. 4).
- 2.2. Nájomca môže dať prenajatý priestor podľa tejto zmluvy do prenájmu inej osobe len so súhlasom prenajímateľa a taktiež ho nemôže užívať na iný účel, než je uvedený v bode 2.1. Porušením tohto bodu môže prenajímateľ vypovedať zmluvu podľa § 9 ods. 2 písm. a) zák. 116/1990 Zb.

Čl. 3. Výška nájomného a spôsob platenia

- 3.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za prenajaté priestory podľa časti 1.1 tejto zmluvy takto:

3.1.1 Nájomné za nebytové priestory je dohodnuté vo výške 8,30 € za 1 m² na rok a nájomné za podiel na spoločných priestoroch je 3,32 € za 1 m² na rok.
Ročné nájomné za 71 m² nebytových priestorov (ods. 1.1.1) je 589,19 €.
Ročné nájomné za 19 m² podielu na spoločných priestoroch (ods. 1.1.2) je 63,07 €.
S p o l u ročné nájomné je 652,26 €.

3.1.2 Zálohová úhrada za energie a služby:

- a) záloha na kúrenie 1.145,19 €**
(započítaná spotreba zemného plynu, kúrič a údržba, vypočítaná podľa počtu článkov radiátorov v prenajatých nebytových priestoroch)
- b) záloha na spotrebu elektrickej energie 431,52 €**
(vypočítaná podľa prenajatej plochy a používaných elektrospotrebičov)
- c) záloha na vodné a stočné za 2 osoby 20,00 €**
(vypočítané po 10,00.-€ za osobu a rok)
- d) správna réžia 180,91 €**
(10% z celkových platieb nájomného a zálohových platieb za energie a služby)

Zálohové platby za energie a služby spolu 1.777,61€

3.1.3 Celkovo za nájomné a zálohy na energiu a služby na rok 2.429,87€
slovom Dvetisícštyristodvadsaťdeväť euro 87 centov.

- 3.2. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne vo výške 1/12 ročného nájomného, t.j. 202,48 € na jeho účet v Prima banka Slovensko, a.s., Nové Mesto nad Váhom číslo 5806138001/5600 vždy do 15. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájom je uhradený pripísaním čiastky na účet prenajímateľa.
- 3.3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na úroku z omeškania, ktorý je nájomca povinný zaplatiť za oneskorenú platbu nájomného vo výške 0,1% zo splatnej a neuhradenej sumy za každý deň omeškania úhrady.
- 3.4. Inflačná doložka:
Prenajímateľ môže jednostranne zmeniť ročný nájom uvedený v bode 3.1.1 pre nasledujúci kalendárny rok od 1.1. v závislosti od oficiálne vyhlásenej ročnej inflácie pre SR za uplynulý rok. Toto oznámi písomne nájomcovi.
- 3.5. Vyúčtovanie záloh na energie a služby uvedených v bode 3.1.2 vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi vždy po obdržaní zúčtovacích faktúr od dodávateľov energií, najneskôr však do konca februára nasledujúceho roka a vzhľadom na výšku doplatku alebo preplatku môže prenajímateľ zmeniť jednostranne výšku zálohových platieb.

Čl. 4. Doba prenájmu, ukončenie platnosti zmluvy

- 4.1. Tento nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
Začiatok prenájmu je 01. 01. 2015.
- 4.2. Pred ukončením prenájmu môže byť tento predĺžený na ďalšiu dohodnutú dobu.
- 4.3. Platnosť tejto zmluvy, ako i prenájom v nej uvedený môžu zmluvné strany ukončiť kedykoľvek dohodou.
- 4.4. Prenajímateľ i nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu z taxatívne určených dôvodov uvedených v § 9 Zák. č. 116/90 Z.z. a to hlavne:
- 4.4.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľov;
 - e) nájomca robí stavebné úpravy na prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľov;
- 4.4.2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy a to hlavne neudržiavaním prenajatých priestorov v stave spôsobilom na dohodnutý prenájom a zabezpečovaním riadneho plnenia služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

V prípade výpovede podľa ods. 4.4. je výpovedná lehota pre prenajímateľov i nájomcu 1 rok a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

- 4.5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu i v prípade, ak nájomca stratí oprávnenie vykonávať svoju činnosť uvedenú v ods. 2.1. tejto zmluvy. V tomto prípade je výpovedná lehota jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.6. Výpoveď za doručení sa považuje aj vtedy, ak druhá strana z vlastnej viny zmarila toto doručenie.
- 4.7. Nájom zaniká aj v prípadoch uvedených v § 14 zák. 116/1990 Zb. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade smrti nájomcu nemajú jeho dedičia nárok na pokračovanie nájmu.

Čl. 5. Všeobecné ustanovenia

- 5.1. Náklady spojené s užívaním, obvyklým udržiavaním, bežnými opravami prenajatých priestorov a ich bežnú údržbu, okrem údržby kúrenia znáša výlučne nájomca.
Nákladmi spojenými s užívaním sa rozumie:
Platby za elektrickú energiu, kúrenie, teplú vodu, vodné, . Stočné, tieto platby platí nájomca prenajímateľovi. Ďalej platby za odvoz odpadov, telefón, maľovanie, odhrňanie snehu, platí priamo nájomca na svoje meno.
- 5.2. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete, kúrenia, rozvodov vody, odpadu, môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľov. Všetky tieto stavebné úpravy si nájomca robí na svoje vlastné náklady, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
- 5.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť písomne prenajímateľovi vykonanie potrebných opráv, ktoré by mohli spôsobiť škodu na prenajatom majetku. Nájomca zároveň zodpovedá za škody, ktoré na prenajatých priestoroch vzniknú ich nesprávnym užívaním.
- 5.4. Nájomca nahlási prenajímateľovi povinne do 24 hodín každú škodu nad 66,39 €, ktorá vznikla na prenajatých priestoroch.
- 5.5. Prenajímateľ zároveň povoľuje nájomcovi zavedenie telefónnej linky s telefónom do prenajatých priestorov. Náklady na zavedenie linky a telefón znáša nájomca sám.
- 5.6. Všetky vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré v nej nie sú osobitne upravené, riadia sa zákonom č. 116/90 Zb., Občianskym zákonníkom SR a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 5.7. Prenajaté priestory - stavbu poisťuje prenajímateľ, zariadenie a tovar poisťuje nájomca.
- 5.8. Vzhľadom na to, že sa prenajímaný majetok je vo vlastníctve obce, musí s týmto nájmom a zmluvou súhlasiť obecné zastupiteľstvo. Obecné zastupiteľstvo s nájmom a touto zmluvou súhlasilo svojim uznesením číslo 34/2014 dňa 6.11.2014. (Príloha č. 5)

Čl. 6. Ostatné dojednania

- 6.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že vo všetkých prenajatých vnútorných priestoroch, vzhľadom na to, že sa jedná o budovu zdravotného strediska, je zakázané fajčiť. V prípade nedodržania tohto ustanovenia pri každom porušení je povinný nájomca zaplatiť prenájomcovi pokutu 33,20 €, pri opakujúcom sa porušovaní tohto ustanovenia zo strany nájomcu (3 x sa opakujúcom) toto bude posudzované ako hrubé porušenie dohodnutej zmluvy a podľa čl. 4.4.1. písm. a) môže prenájomca túto zmluvu vypovedať.
- 6.2. V prípade, ak z viny prenájomca nemôže nájomca prenajaté priestory užívať celkom, alebo z časti v súlade s touto zmluvou, nemusí nájomca za toto obdobie celkom, alebo z časti, podľa rozsahu obmedzenia, platiť prenájomcom dohodnutý nájom.
- 6.3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca a upratovanie spoločných priestorov si bude zabezpečovať spolu s ostatnými nájomcami.

Čl. 7. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Táto zmluva bola vyhotovená na piatich stranách v dvoch rovnocenných exemplároch, z ktorých každý účastník obdrží jeden.
- 7.2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len písomnou formou na základe dohody oboch zmluvných strán.
- 7.3. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania účastníkmi oboch zmluvných strán a je účinná od 1. januára 2015.
- 7.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pozorne prečítali, porozumeli jej, a na znak toho, že vyjadruje ich vôľu ju slobodne vlastnoručne podpísali.

V Podolí, dňa 11. 11. 2014


Prenajímateľ
Obec Podolie
Mgr. Anna Čechvalová,
starostka obce



RR - DENTAL s.r.o.
Centrum II. 94/59
018 41 Dubnica nad Váhom
IČO: 46059849 DIČ: 2023218384

Nájomca
RR-DENTAL s.r.o.
MUDr. Rudolf Rebry
konateľ

Výpis

z uznesenia Obecného zastupiteľstva v Podolí, konaného dňa 6.11.2014

Uznesenie č. 34/2014

Obecné zastupiteľstvo v Podolí **s c h v a ľ u j e** prenájom zubnej ambulancie súpisné číslo 834, nachádzajúcej sa na parcele č. 1886 pre RR-DENTAL, s r.o., Centrum II, 94/59, 018 41 Dubnica nad Váhom, pre MUDr. Rudolf Rebry. Jedná sa poskytovanie zdravotníckej starostlivosti v špecializovanom odbore stomatológia. S nástupom od 1.1.2015. S výpovednou lehotou 1 rok.




Mgr. Anna Čechvalová
starostka obce

V Podolí dňa 6.11.2014