

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení medzi:

Prenajímateľ: **Obec Košická Belá**

so sídlom: 044 65, Košická Belá 54
zastúpený: Ing. Jozef Petkač, starosta
IČO: 003 243 45
DIČ: 2021244786
Bankové spojenie: OTP banka pobočka Košice
Číslo účtu: 4350072 600/3100

na strane jednej (*d'alej ako prenájomca*)

a

Nájomcom: **TOMKA DENT s.r.o.**

so sídlom: 040 01, Slovenskej jednoty č. 46
zastúpený: MUDr. Jana Tomková, konateľ
zapísaný: OROS Košice I., odd. Sro, vložka číslo: 17928/V
IČO: 366 054 84
DIČ: 2022165816
Bankové spojenie: SLSP, a.s.
Číslo účtu: 0576904846/0900

na strane druhej (*d'alej ako nájomca*)

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a táto ich spôsobilosť nie je ničím obmedzená.

Článok 1 **Predmet a účel nájmu**

(1) Výlučným vlastníkom nehnuteľnosti uvedenej v katastri nehnuteľnosti kat. územia Košická Belá katastrálnym odborom Okresného úradu Košice - okolie na LV č. 732 ako:

■ dom na parcele č. 732 súp. č. 256,
je Obec Košická Belá.

(2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory situované v Košickej Belej č. 265 :

v celkovej výmere spolu 35,44 m².

(3) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmetné priestory za účelom – stomatologická ambulancia

(4) Podpisom tejto zmluvy nájomca potvrdzuje, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie na účely dohodnuté zmluvou.

Článok 2 **Čas trvania nájmu**

(1) Nájomná zmluva je uzavretá na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa 1.4.2014

Článok 3 **Úhrada nájomného a služieb**

(1) Zmluvné strany sa dohodli na určení výšky nájomného dohodou vo výške 160,00 € bez DPH za 35,44 m² ročne. Výšku nájomného schválilo Obecné zastupiteľstvo VZN číslo 10/2013-4 o úhradách za služby poskytované obcou dňa 27.09.2013, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.

a) výmera jednotlivých prenajatých priestorov:

| <i>Miestnosť</i> | <i>Poschodie</i> | <i>Plocha m²</i> |
|--------------------------|------------------|-----------------------------|
| Č.035 - vyšetrovňa | 1. poschodie | 26,67 |
| Č.036 – miestnosť lekára | 1. poschodie | 6,07 |
| Č. 037 - WC | 1. poschodie | 2,70 |

b) Nájomca prehlasuje, že nie je platcom DPH.

(2) Ročné nájomné spolu 160,00 € bez DPH je splatné štvrťročne v štyroch splátkach, t. j. po 40,00 € bez DPH. Nájomné je splatné bezhotovostným prevodom na účet alebo do pokladne prenajímateľa, vždy k 20. dňu posledného mesiaca štvrťroka, na ktorý sa platba vzťahuje, na základe tejto zmluvy.

(3) Prenajímateľ je oprávnený upravovať dohodnuté nájomné ročne, a to o mieru inflácie oficiálne zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Úprava sa uskutoční v prípade, že ročná miera inflácie presiahne hodnotu 3 %. Nájomca dáva k tejto úprave svoj výslovný predchádzajúci súhlas.

(4) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva oprávnený upraviť výšku nájomného raz ročne a to vždy k 1. decembru kalendárneho roka s tým, že v prípade rastu trhovej ceny bude nájomné upravené s účinnosťou od 1.januára nasledujúceho roka formou dodatku k tejto zmluve. V prípade nesúhlasu nájomcu s úpravou nájmu, a nepodpísaniu dodatku končí nájom ku dňu 31.12. kalendárneho roka.

(5) Prenajímateľ poskytne nájomcovi aj služby súvisiace s užívaním nebytových priestorov, a to:

- dodávku elektrickej energie,
- dodávku vody,
- dodávku tepla,
- upratovanie prenajatých priestorov

Tieto služby sú zahrnuté v cene nájmu

(6) Prvé nájomné za 2.štvrťrok 2014 podľa tejto zmluvy vo výške 40,00 € bez DPH je splatné pri podpise tejto zmluvy. V prípade, že nájomca nezaplatí prvé nájomné, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť a túto skutočnosť nájomcovi oznámi v lehote do 5 dní odo dňa splatnosti.

(7) V prípade omeškania s úhradou nájomného a služieb súhlasí nájomca s úrokom z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

(8) V prípade omeškania s platením nájomného podľa čl. 3 ods. 2 tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 1 mesiac môže prenajímateľ vypovedať túto zmluvu s 1 mesačnou výpovednou lehotou.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

(1) Prenajímateľ je povinný najmä:

- a) ku dňu účinnosti tejto zmluvy odovzdať nájomcovi predmet nájmu v rozsahu dohodnutom zmluvou, v stave spôsobilom na dohovorené, príp. obvyklé užívanie
- b) rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy
- c) umožniť nájomcovi užívať prenajaté nebytové priestory v súlade s touto zmluvou
- d) poskytovať nájomcovi súčinnosť pri realizácii jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy
- e) na vlastné náklady zabezpečovať riadne poskytovanie služieb, spojených s užívaním predmetu nájmu
- f) povinný zabezpečiť protipožiarnu ochranu - požiarne charakteristiku objektu, evakuačný plán a po pracovnej dobe likvidáciu prípadného požiaru (nie je však povinný kontrolovať zabezpečenie protipožiarnej ochrany v prenajatých uzavretých priestoroch)

(2) Nájomca je povinný najmä:

- a) pri podpise tejto zmluvy predložiť originál výpisu z obchodného registra, živnostenského registra, DIČ a u platcov DPH kópiu registrácie IČ DPH, všetky prípadné zmeny hlásiť do 3 dní prenajímateľovi, nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy,
- b) prevziať od prenajímateľa predmet nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy
- c) užívať predmet zmluvy v súlade s touto zmluvou
- d) riadne platiť nájomné v termínoch dohodnutých v tejto zmluve
- f) zdržať sa zásahov do práv prenajímateľa nad rámec dohodnutý v tejto zmluve
- g) robiť bežnú údržbu a opravy na vlastné náklady, potreby údržby nad tento rámec je povinný okamžite hlásiť prenajímateľovi a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. V prípade potreby urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie veľkých škôd. V opačnom prípade zodpovedá za škodu.
- h) udržiavať čistotu a poriadok v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu a vonkajších priestorov bezprostredne susediacich s predmetom nájmu.
- ch) nájomca môže robiť stavebné úpravy v priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Projektovú dokumentáciu v súlade s platnou právnou úpravou zabezpečuje nájomca na svoje náklady. Prenajímateľ dá svoj predchádzajúci súhlas len po predložení schválenej projektovej dokumentácie. Náklady na úpravy znáša nájomca so výnimkou prípadov, keď úpravy majú trvalý charakter a došlo k dohode s prenajímateľom o spoluúčasti. V prípadoch spoluúčasti je na základe dohody možné započítavanie s nájmom. Po uskutočnení úprav je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v jednom vyhotovení dokumentáciu - projekt skutočne vykonaných zmien potvrdený stavebným úradom (ak podlieha konaniu podľa zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení).
- i) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie do nebytových priestorov pred poškodením, príp. odcudzením a poistiť ho. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli.
- j) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne normy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti, vrátane zabezpečenia prenajatých priestorov predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu
- k) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatých priestorov, za účelom kontroly

spôsobu užívania

- l) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí v prenajatých priestoroch, príp. aj za škody spôsobené na susedných priestoroch alebo objektoch
- m) vykonávať svoju činnosť v prenajatých priestoroch tak, aby nedošlo k ich poškodeniu
- n) pri ukončení nájmu vypratať nebytové priestory a odovzdať ich prenajímateľovi v takom stave ako ich prevzal s prihliadnutím na bežné a obvyklé opotrebenie a s novou hygienickou maľbou
- p) je oprávnený užívať predmet nájmu len na účely dohodnuté v tejto zmluve nie je oprávnený prenajať predmet nájmu tretím osobám

Článok 5 **Skončenie nájmu**

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajímateľ ako aj nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať podľa ust. § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, t. j. aj bez uvedenia dôvodu.

(2) Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

(3) V prípadoch, že prenajímateľ vypovie zmluvu pretože:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného
- c) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, jej odstránení, čo bráni užívať nebytové priestory,
- d) nájomca sa dopustí hrubého porušenia zmluvy o nájme nebytových priestorov, alebo konania v rozpore s dobrými mravmi,

je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

(4) V prípadoch, že nájomca vypovie zmluvu, pretože:

- a) stratil právnu subjektivitu
- b) predmet nájmu sa bez jeho zavinenia stal nespôsobilý na užívanie podľa tejto zmluvy je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

(5) V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa jej doručenia nájomcovi. Doručuje sa na adresu: 040 01, Slovenskej jednoty č. 46. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi. V prípade, že odstúpenie od zmluvy nie je možné nájomcovi doručiť na adresu sídla uvedenú v obchodnom alebo obdobnom registri, resp. adresu uvedenú v tejto zmluve ak sa líši od predošlých, považuje sa za doručenie po tretom dni od jej uloženia na pošte a všetky následky znáša nájomca. Rovnaké právne následky má aj odmietnutie prevzatia výzvy, výpovede, odstúpenia, alebo inej písomnosti súvisiacej s nájmom podľa tejto zmluvy resp. ich nevyzdvihnutie v úložnej lehote na pošte. Opätovné doručenie výzvy, výpovede, odstúpenia a pod. sa nevyžaduje. Nájomca je povinný dovtedy užívané nebytové priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi do 24 hodín od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo tieto priestory uzavrieť, vypratať na náklady nájomcu a jeho škodu. Prenajímateľ v takomto prípade nezodpovedá za prípadné škody, ktoré vzniknú nájomcovi jeho nečinnosťou v uvedených súvislostiach. Prenajímateľ je oprávnený takto uvoľnené nebytové priestory dať do nájmu novému nájomcovi.

(6) Prenajímateľ má právo v prípade, že mu hrozí škoda spôsobená činnosťou, alebo opomenutím nájomcu zakročiť spôsobom primeraným. Nájomca dáva prenajímateľovi svoj

predchádzajúci súhlas, aby v prípade, že nevyprace a neodovzdá mu nebytové priestory najneskôr k poslednému dňu trvania nájmu tieto priestory vypratá na náklady a škodu nájomcu.

Článok 6 Všeobecné a záverečné ustanovenia

(1) Nájomca sa zaväzuje, že v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy:

⇒ nebude uskutočňovať podnikateľské aktivity, realizovať ani sprostredkovať obchody contra bono mores, v rozpore s občianskou morálkou a etikou,

⇒ zdržať sa všetkého čo by mohlo znevážiť, alebo poškodiť dobré meno prenajímateľa

(2) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných dodatkov.

(3) Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne upravené touto zmluvou sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení a Občianskym zákonníkom.

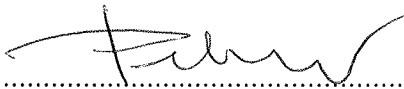
(4) Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach a každá zo zmluvných strán obdrží po podpise jedno vyhotovenie.

(5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, je vyjadrením ich vôle, zmluvu uzavreli dobrovoľne a nie za nápadne nevýhodných podmienok, ani v tiesni a na znak svojho súhlasu ju podpisujú.

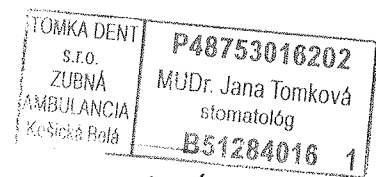
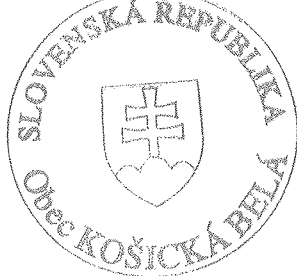
V Košickej Belej dňa 28.02.2014

Obec Košická Belá

TOMKA DENT s.r.o.



*Ing. Jozef Petkač
starosta*



*MUDr. Jana Tomková
konateľ*