

Zmluva

o nájme nebytových priestorov č.: 53/2016

Článok I. Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: Mesto Spišská Stará Ves
Sídlo: Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves
Zastúpenie: Ing. Jozef Harabin, primátor mesta
IČO: 00 326 526
DIČ: 2020697283
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s. - pobočka Poprad,
č. účtu: SK85 0900 0000 0004 9272 9470
2. Nájomca: MDDr. Anton Mačutek
Sídlo: Štúrova 389/48, 061 01 Spišská Stará Ves
IČO: 42227968
DIČ: 1040758026
Bankové spojenie: Slovenské sporiteľňa, a.s.
č. účtu:

Článok II. Skončenie platnosti zmluvy a dodatku

1. Nájomná zmluva č. 17/2010/ZS zo dňa 31.12.2010 a dodatok č. 2 zo dňa 31.3.2014 sa rušia v celom svojom rozsahu.

Článok III. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v budove Zdravotného strediska ul. SNP 1, Spišská Stará Ves.
2. Celková plocha prenajatých priestorov je **72,52 m²**. Špecifikácia prenajatých priestorov a plochy jednotlivých miestností sú uvedené v prílohe tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať na účel:
Poskytovanie zdravotnej starostlivosti – súkromná zubná ambulancia.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, odo dňa 1.7.2016.

ČLÁNOK IV. **Nájomné**

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na výške nájomného **15,00 €/m² ročne**, čo predstavuje celkom **1087,80 €/rok (slovom: tisícosemdesiatsedem eur a 80 centov za rok)**. **Nájomné je bez nákladov na energie.**
2. Nájomca bude nájomné uhrádzať v **štyroch štvrt'ročných splátkach po 272 €**, ktoré sa zaväzuje uhradiť do 14 dní od doručenia faktúry.
3. Nájomca bude nájomné uhrádzať prevodným príkazom na bankový účet prenajímateľa alebo v hotovosti v pokladni prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového spojenia.
4. Ak sa nájomca dostane do omeškania, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Pre určenie omeškania je rozhodujúci termín pripísania úhrady na bežný účet prenajímateľa resp. termín úhrady v pokladni.
5. V prípade zvýšenia ceny nájomného prenajímateľom je nájomca povinný túto skutočnosť akceptovať. Prenajímateľ má právo a nájomca povinnosť uzatvoriť dodatok k zmluve, prípadne novú zmluvu v prípade schválenia nového predpisu o oceňovaní nehnuteľností alebo ak bude novelizáciou „Zásad“ schválená iná cena. V prípade neakceptovania tejto skutočnosti dôjde k ukončeniu zmluvného vzťahu v zmysle článku VII. ods. 2 a 5.

ČLÁNOK V.

Náklady na prevádzku a služby spojené s nájmom priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nasledovné náklady na prevádzku a služby: tepelná energia na vykurovanie prenajatých a spoločných priestorov, poplatok za odvod dažďovej vody, upratovanie spoločných priestorov, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, prípadne aj ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu.
2. Zálohové platby za poskytované služby: náklady na tepelnú energiu, spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné a poplatok za odvod dažďovej vody bude prenajímateľ **fakturovať mesačne**, výška záloh bude určená na základe predbežnej kalkulácie nákladov na príslušný kalendárny rok po zohľadnení nákladov z predchádzajúceho roka.
3. Náklady na upratovanie, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu bude nájomca uhrádzať mesačne podľa skutočných nákladov na základe faktúry prenajímateľa.
4. Pre termíny a spôsob úhrady platia rovnaké podmienky ako pri úhradách nájomného, ktoré sú uvedené v článku IV, ods. 3 a 4 tejto zmluvy.
5. Zálohové platby za služby budú zúčtované podľa skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ predloží vyúčtovanie do 31. marca bežného roka.
6. Prenajímateľ má právo upraviť zálohové platby v závislosti na skutočných nákladoch a pri úprave cien vstupov (energie, palivá, DPH a pod.).
7. Nájomca uhradí podiel nákladov na revízie vykonané podľa osobitných právnych predpisov pripadajúce a vzťahujúce sa na priestory, ktoré má v nájme.

s odbornou organizáciou. Za dodržanie noriem platných pre nebezpečné odpady zodpovedá nájomca.

ČLÁNOK VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi priestor v užívaniashopnom stave. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov, a že v takomto stave ich od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať tak, aby nedochádzalo ku škodám.
3. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v užívaniashopnom stave.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť drobné opravy, údržbu a práce súvisiace s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
5. Väčšie opravy zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola vyvolaná resp. spôsobená nájomcom, zabezpečí ich prenajímateľ na náklady nájomcu.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemôže si uplatniť nároky, ktoré by mu ináč prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre závady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
8. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktorú je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak práce boli vykonané so súhlasom prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
9. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa.
10. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
11. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
12. Nájomca má prednostné právo na predĺženie nájmu po uplynutí doby nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, ak písomne prejaví svoj záujem v lehote šiestich mesiacov pred skončením doby nájmu uvedenej v čl. III tejto zmluvy.
13. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomcu.
14. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, individuálnych údajov, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
15. Nájomca preberá na seba v súvislosti s predmetom nájmu povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov v oblasti ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú k nemu vzťah odstráni nájomca na vlastné náklady (zamestnanec, zákazník, príbuzný, pacient,

15. Nájomca preberá na seba v súvislosti s predmetom nájmu povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov v oblasti ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú k nemu vzťah odstráni nájomca na vlastné náklady (zamestnanec, zákazník, príbuzný, pacient, návštevník a pod.). V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu a náklady na jej odstránenie v plnej výške bezodkladne po výzve prenajímateľa.
16. Poistenie vnútorného vybavenia a hnutel'ného majetku, ktorý je umiestnený v prenajatom priestore, si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
17. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
18. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez súhlasu prenajímateľa.

ČLÁNOK VII

Skončenie nájmu

1. Nájom uzavretý na dobu určitú končí uplynutím termínu.
2. Nájom sa môže ukončiť dohodou zmluvných strán aj pred uplynutím dohodnutej doby.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, 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 nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z článku VI tejto zmluvy,
 - d) bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je **3 (tri) mesiace**.
6. Keď zmluvu vypovedá prenajímateľ z dôvodov uvedených v článku VII, ods. 3, písm. a), b), e), výpovedná lehota je 1 mesiac.
7. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

ČLÁNOK VIII
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch. Prenajíateľ dostane 2 rovnopisy a nájomca jeden rovnopis.
2. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.
3. Zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a platnosť nadobúdajú podpísaním zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

ČLÁNOK IX
Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na týchto osobitných ustanoveniach:

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť od 1. júla 2016 .

V Spišskej Starej Vsi
dňa 30.5.2016


.....
nájomca


.....
prenajíateľ