

N á j o m n á z m l u v a

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme nebytových priestorov“) (ďalej len „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Mesto Stupava**
Sídlo: Hlavná 1/24, 900 31 Stupava
IČO: 00 305 081
DIČ: 2020643724
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK14 5600 0000 0033 2064 4001
Štatutárny zástupca: Ing. Mgr. art. Roman Maroš, primátor

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

MUDr. Nora Svobodová s.r.o.
Sídlo: Vlárská ul. č. 12463/48A , 831 01 Bratislava, SR
IČO: 50 922 041
DIČ: 212 053 1248
Zapísaná v obch. registri Okres. súdu BA I., oddiel Sro, vložka 120384/B
Konateľ: MUDr. Nora Svobodová
číslo účtu: SK 19 0900 0000 0051 3128 0746

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“ alebo jednotlivo „ zmluvná strana“).

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v budove Zdravotného strediska so súpisným číslom 952, na ulici Zdravotnícka orientačné číslo 1, postavenej na pozemku parcela reg. CKN č. 176/4 v k. ú. Stupava zapísanom na LV č.2783 vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a to:
 - miestnosť č. 125 o výmere 7,2 m²
 - miestnosť č. 126 o výmere 1,7 m²
 - miestnosť č. 130 o výmere 15,2 m²

- pomerná časť na spoločných priestoroch t.j. o výmere 20,25 m², spolu o celkovej výmere **44,35 m²**, ktoré sú vyznačené v Prílohe č.1 – situačný plán
 - príloha č. 1 – situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Predmet nájmu bude nájomca užívať za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v oblasti Stomatológie.
 3. Prenajímateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne vecné bremená, predkupné, záložné ani iné obmedzujúce práva.
 4. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytového priestoru oboznámil. Zmluvné strany berú na vedomie, že nebytové priestory si nevyžadujú stavebné úpravy a sú spôsobilé na dohodnutý účel nájmu.
 5. Nájomca bude nebytové priestory podľa tejto zmluvy využívať za účelom zdravotnej starostlivosti v obore stomatológia.

Článok III.

Doba nájmu a ukončenie nájmu.

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú **od 1.8.2017.**
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. Odovzdanie sa uskutoční písomným protokolom podpísaným oprávnenými zástupcami prenajímateľa a nájomcu.
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zmluvy podľa bodu 4. tohto článku zmluvy,
 - c) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy podľa bodu 5. tohto článku zmluvy,
 - d) iným spôsobom ustanoveným príslušnými platnými a účinnými právnymi predpismi.
4. Ktorákoľvek zmluvná strana má právo kedykoľvek zmluvu vypovedať a to písomnou výpoveďou z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu doručenou druhej strane, pričom výpovedná doba je jeden mesiac, začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
5. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy aj z nasledovných dôvodov:
 - 5.1. ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa aj po uplynutí dodatočnej tridsať (30) dňovej lehoty na nápravu užíva nebytový priestor na iný účel ako je účel nájmu;
 - 5.2. ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa aj po uplynutí dodatočnej tridsať (30) dňovej lehoty na nápravu užíva nebytový priestor spôsobom alebo trpí také užívanie, že prenajímateľovi alebo užívateľom susediacich nebytových priestorov alebo nehnuteľností vzniká škoda alebo že prenajímateľovi alebo užívateľom susediacich nebytových priestorov alebo nehnuteľností bezprostredne hrozí značná škoda, alebo sú bezprostredne ohrozené alebo poškodené oprávnené záujmy prenajímateľa alebo užívateľov susediacich nebytových priestorov alebo nehnuteľností;
 - 5.3. ak je nájomca v omeškaní s úhradou splatného nájomného alebo jeho častí o viac ako tridsať (30) dní;

- 5.4.nájomca dal nebytový priestor do užívania (napr. podnájmu alebo výpožičky) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
- 5.5.ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci je potrebné nebytové priestory vypratať, alebo nájomca porušil svoju povinnosť získať predchádzajúci písomný súhlas alebo schválenie prenajímateľa podľa tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku tejto zmluvy výpoveďou má nájomca nárok na vrátenie alikvotnej časti už zaplateného nájomného ku dňu zániku tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku tejto zmluvy pred zaplacením nájomného za príslušný kalendárny štvrťrok sa nájomca zaväzuje uhradiť alikvotnú časť nájomného za príslušný kalendárny štvrťrok od 1. dňa príslušného kalendárneho štvrť roka ku dňu zániku tejto zmluvy.
8. V prípade ukončenia nájmu, je nájomca povinný vypratať nebytový priestor, najneskôr v posledný deň doby nájmu.
9. Zmluvné strany berú na vedomie, že ukončenie nájmu sa nedotýka práv a nárokov na náhradu škody, zaplatenie zmluvnej pokuty a pod..

Článok IV. Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie nebytových priestorov vo výške 6,27 €/m²/rok t.j. v prepočte 278.07 €/rok, (ďalej len "nájomné") a náklady za služby spojené s nájmom nebytových priestorov: elektrická energia, vodné a stočné, dodávka tepla a TÚV vo výške 29,38 €/m²/rok t.j. v prepočte 1.303,00 €/rok (ďalej len "náklady") t.j. spolu nájomné a náklady za rok vo výške 1.581,07 €, pričom nájomné za užívanie hnuťelných vecí je dohodnuté vo výške 15,13 €/rok, t.j. celkom spolu za rok vo výške 1.596,20 € (slovom jedentisícpäťstodeväťdesiatšesť eur a dvadsať centov).
2. **Celková dohodnutá výška ročného nájomného vrátane služieb je 1596,20 € čo predstavuje 399,05 € štvrťročne.**
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a náklady štvrťročne v plnej výške podľa tejto zmluvy vždy do pätnásteho (15) dňa stredného mesiaca príslušného štvrťroka, a to bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ vyhotoví a zašle nájomcovi v predstihu najmenej 14 dní faktúru na dohodnutú čiastku štvrťročného nájomného. Zmluvné strany sa dohodli, že kalendárny mesiac, v ktorom dôjde z akéhokoľvek dôvodu k skončeniu nájmu podľa tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi alikvotnú časť nájomného pripadajúcu na počet kalendárnych dní trvania nájmu podľa tejto zmluvy v príslušnom kalendárnom mesiaci, a to bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do dňa, v ktorom dôjde k skončeniu nájmu podľa tejto zmluvy.

Článok V.

Úprava nájomného a nákladov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ priemerná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka dosiahla kladnú (+) hodnotu oproti kalendárnemu roku predchádzajúcemu takému kalendárnemu roku na základe informácií zverejnených Štatistickým úradom SR, tak nájomné podľa tejto zmluvy sa zvyšuje o hodnotu priemernej miery inflácie, a to s účinnosťou od 1.4. príslušného kalendárneho roka na základe písomného oznámenia nájomcovi, že dochádza k zvýšeniu nájomného podľa tejto zmluvy.
2. V prípade, ak miera inflácie dosiahne zápornú (-) hodnotu zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa tejto zmluvy sa zníži o takú hodnotu priemernej miery inflácie, a to s účinnosťou od 1.4. príslušného kalendárneho roka na základe písomného oznámenia nájomcovi, že dochádza k zníženiu nájomného podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že paušálna suma - náklady vychádza z cien, poplatkov a nákladov za služby spojené s nájomom v okamihu uzatvorenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ dôjde z akéhokoľvek dôvodu k zvýšeniu cien poplatkov alebo nákladov za služby spojené s nájomom, tak prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť sumu nákladov podľa tejto zmluvy o sumu predstavujúcu takéto zvýšenie najviac však o 10% z dohodnutej ceny nákladov za kalendárny rok, a to dorúčením písomného oznámenia nájomcovi, v ktorom prenajímateľ oznámi nájomcovi novú výšku nákladov podľa tejto zmluvy. Náklady podľa tejto zmluvy sa zvyšujú na novú výšku nákladov uvedenú v písomnom oznámení prenajímateľa v zmysle predchádzajúcej vety s účinnosťou od kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúcom po kalendárnom mesiaci v ktorom prenajímateľ písomne oznámil nájomcovi, že dochádza k zvýšeniu nákladov podľa tejto zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ má právo na prístup do nebytových priestorov v prítomnosti nájomcu za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť opravy nahlásené nájomcom nad rámec bežnej opravy a údržby, ako aj iné nevyhnutné opravy na vlastné náklady.

Článok VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený:
 - 1.1. užívať nebytové priestory v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve;
 - 1.2. vykonávať stavebné úpravy alebo inak meniť charakter nebytových priestorov len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade rekonštrukcie nebytových priestorov nájomcom, nebude prenajímateľ dodatočne poskytovať zľavu z nájomného. Zmluvné strany sa dohodli, že ak uskutočnením

stavebných prác alebo iných úprav nebytových priestorov dôjde k zvýšeniu ich hodnoty, tak nájomca nemá právo požadovať od prenajímateľa po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytových priestorov.

- 1.3. označiť nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy navigačnými tabuľami na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a spôsobom, ktorý prenajímateľ schváli.

2. Nájomca je povinný:

- 2.1. užívať nebytové priestory v súlade s účelom nájmu podľa článku V. tejto zmluvy, všeobecne záväznými predpismi SR, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi všeobecne záväznými právnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote alebo zdraví osôb, pričom nájomca nesmie používať látky, postupy či zariadenia poškodzujúce životné prostredie bezpečnostnými a protipožiarnymi všeobecne záväznými právnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote alebo zdraví osôb, pričom nájomca nesmie používať látky, postupy či zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom, a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa noriem platných na území Slovenskej republiky, resp. na území mesta Stupava;
 - 2.2. zabezpečiť všetky podmienky pre činnosti súvisiace s účelom nájmu v nebytových priestoroch na vlastné náklady;
 - 2.3. dodržiavať verejný poriadok;
 - 2.4. užívať nebytové priestory spôsobom, ktorý nebude nad mieru primeranú pomerom v zmysle ust. § 127 Občianskeho zákonníka obmedzovať alebo znemožňovať užívanie ostatným nájomcom, alebo iným oprávneným osobám;
 - 2.5. bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
 - 2.6. zabezpečiť bežnú opravu a údržbu prenajatých nebytových priestorov. Za bežnú opravu alebo údržbu sa považuje bežná oprava alebo údržba špecifikovaná osobitným predpisom;
 - 2.7. uhradiť škodu, ktorú spôsobil tým, že nebytové priestory bude užívať v rozpore s touto zmluvou, ako aj škody ním prípadne ním poverenými osobami spôsobené, ako aj za škody spôsobené inými osobami zdržujúcimi sa v prenajatých nebytových priestoroch;
 - 2.8. po skončení tejto zmluvy odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, prihliadnuc na obvyklé opotrebenia, prípadne stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa;
 - 2.9. dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane, niest' zodpovednosť v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov vrátane hasiacich prístrojov v nich, vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
 - 2.10. plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov;
 - 2.11. na vlastné náklady zabezpečiť čistotu a poriadok v prenajatých nebytových priestoroch;
 - 2.12. urobiť všetky opatrenia na zabezpečenie ochrany svojho majetku a poistenie majetku na vlastné náklady.
3. Nájomca nesmie prenechať nebytové priestory do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII. Doručovanie

1. Písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú doručovať poštou vo forme doporučenej listovej zásielky alebo osobne s tým, že adresát potvrdí prevzatie zásielky uvedením svojho mena, priezviska a podpisom na kópii alebo rovnopise doručovaného dokumentu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa poštou doručujú písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy na adresu sídla zmluvnej strany, uvedenú v tejto zmluve alebo zapísanú ako sídlo v Obchodnom registri alebo inú adresu, ktorú zmluvná strana následne písomne oznámi druhej strane, tak za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň odoslania zásielky prenajímateľom (fikcia doručenia), v prípade ak nájomca odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v prípade ak si nájomca nevyzdvihne zásielku doručovanú poštou na pošte v odbernej lehote alebo v prípade vrátenia zásielky doručovanej poštou, na ktorej je preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že "adresát sa odsťahoval", "adresát je neznámy" alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
3. Zmluvné strany sú povinné si navzájom oznámiť zmenu adresy uvedenej ako sídlo spoločnosti alebo korešpondenčnú adresu a zmenu kontaktnej osoby alebo iných kontaktných údajov.

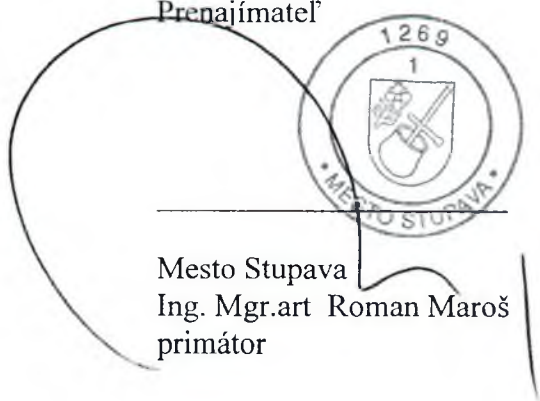
Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej popisu obidvoma stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade s ustanovením § 5 zákona č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov a ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. Na vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve sa použije zákon o nájme nebytových priestorov a ostatné príslušné právne predpisy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade sporu medzi zmluvnými stranami, spor majú právomoc rozhodovať všeobecné súdy Slovenskej republiky.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzatvorením zmluvy a dotknutých ustanovením.

4. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy možno robiť len písomnou formou písomného dodatku k zmluve, ktorý musí byť odsúhlasený a podpísaný obidvoma zmluvnými stranami.
5. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno (1) vyhotovenie a nájomca jedno (1) vyhotovenie.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na potvrdenie toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
7. Tejto nájomnej zmluve predchádza nájomná zmluva na uvedené nebytové priestory uzatvorená medzi prenajímateľom a fyzickou osobou MUDr. Norou Svobodovou zo dňa 28.4.2008 ukončená dňom 31.7.2017 dohodou, z dôvodu zmeny právnej formy nájomcu na spoločnosť s ručením obmedzeným.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č.1 - situačný plán časti budovy Zdravotného strediska s vyznačením nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.

V Stupave dňa 28.7.2017

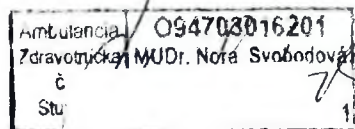
Prenajímateľ



Mesto Stupava
Ing. Mgr. art. Roman Maroš
primátor

V Stupave dňa 28.7.2017

Nájomca



MUDr. Nora Svobodová

