

Z m l u v a
č. 11/2021

uzatvorená podľa ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä §43, §663 až § 684 a § 720

ČI.I.
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Mestský podnik služieb mesta Medzev

Sídlo : Štóska 182, 044 25 Medzev

Zastúpený : Ing.Ján Višňovský

IČO: 31309984

DIČ: 2020041947

(DRČ pre DPH) : SK2020041947

Bankové spojenie : SK47 0900 0000 0004 4507 6382

(ďalej len „prenajímateľ ")

2. Obchodné meno : MUDr.Martin Gazdag – zubný lekár, Dentana, s.r.o.

Sídlo: Roľnícka 7, 040 01 Košice

prevádzka: Kováčska 14, 044 25 Medzev

IČO: 35911069

DIČ: 2021929338

(DRČ pre DPH) :

Bankové spojenie: SK81 7500 0000 0040 0190 4405

(ďalej len „nájomca ")

ČI.II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č.1294 kat.územia Medzev ako dom č. súpisné 1089, postavený na parcele registra „ C" č. 525 o výmere 630 m². Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov je 1327,40 m².

2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl.II. bode 1. zmluvy pozostávajúci z miestností : ambulancia – 2x, čakáreň, ekonomat, sklad, denná miestnosť, sociálne zariadenie , nachádzajúci sa na I.NP . Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 82,18 m².

3. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb .

Čl.III. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s jeho stavebným účelom - priestory za účelom poskytovania ambulantnej starostlivosti v odbore zubné lekárstvo.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel .
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa .
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dojednaný účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy.

Čl.IV. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to : 01.09.2021- 31.08.2026 .
2. Nájom nebytového priestoru zaniká,
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) výpoveďou prenajímateľa podľa ust. § 9 ods. 2 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov
 - c) výpoveďou nájomcu podľa ust. § 9 ods. 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov
 - d) písomnou dohodou zmluvných strán
 - e) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu od zmluvy
 - f) v súlade s § 14 zák. č. 116/1990 Zb.
3. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý nebytový priestor alebo ak trpí užívanie prenajatého nebytového priestoru takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda .
4. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi .
5. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch :
 - a) Ak prenajatý nebytový priestor sa stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie .
 - b) Ak sa stane prenajatý nebytový priestor neupotrebitelným. Neupotrebitelným je nebytový priestor vtedy, ak nemôže slúžiť dojednanému účelu .
 - c) Ak sa nájomcovi odníme taká časť prenajatého nebytového priestoru, že by sa s tým zmaril účel zmluvy .
 - d) Ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závažné, má nájomca toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy .

6. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany nájomcu sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi a však v prípade existencie peňažných záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi po dobe splatnosti viac ako 30 dní je výpovedná lehota mesačná .

7. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane .

Čl.V.

Nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške 1387,20 € ročne slovom tisíctristoosemdesiatšedem eur 20 centov. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 115,60 €, slovom stopätnásťeur 60 centov, splatnosť faktúry je 10 dní .

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné , na účet prenajímateľa vedený v SISP, a.s., Košice , číslo účtu : 0445076382/0900

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (média: plyn, vodné, stočné, zrážková voda a ostatné služby spojené s užívaním nebytového priestoru)

- príloha : predpis zálohových platieb

4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 01.01. do 31.12. daného roka vyúčtuje prenajímateľ v lehote do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb .

5. Nájomca sa zaväzuje, že prípadný ročný nedoplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa, uhradí na účet prenajímateľa do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania týchto platieb prenajímateľom .

6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že prípadný ročný preplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečené prostredníctvom prenajímateľa, uhradí na účet nájomcu do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania týchto platieb prenajímateľom .

7. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie, potom prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie .

8. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak dôjde počas doby platnosti zmluvy k nárastu cenových úrovní dodávaných médií. Prenajímateľ je povinný na žiadosť nájomcu takéto zvýšenie preukázať .

Čl.VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa bodu III. tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že nebytový priestor od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto zmluvy .

2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromerov, plynomerov a vodomerov, ku dňu odovzdania predmetu nájmu / len pokiaľ prenajímateľ zabezpečuje dodávku. Odpočet médií s opisom predmetu nájmu tvorí obsah odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíše nájomca i prenajímateľ . /

3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy .

4. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené .

5. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby . Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch ako sú napr. havária, požiar atď., po márnom pokuse o zabezpečenie účasti nájomcu resp. zástupcu je prenajímateľ, resp. ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu a vykonať tam nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu, resp. zástupcu nájomcu .

Čl.VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený a povinný používať nebytový priestor len v rozsahu a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve .

2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom .

3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorých by mohol rušiť výkon užívacích, najomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

4. Nájomca je povinný informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré majú resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel .

5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Akékoľvek opravy účelovej povahy, údržbu a drobné opravy do výšky 50.- € vo vnútri nebytových priestorov zaistí nájomca na svoje náklady . Ostatné opravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty a spoločných zariadení zaistuje a hradí prenajímateľ .

6. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarom podľa zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v plnom rozsahu, ďalej povinnosti bezpečnosti a ochrany pri práci podľa zákona o ochrane a bezpečnosti pri práci v prenajatých priestoroch a v zmysle návazných platných predpisov a noriem .

7. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany .

8. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, v predmete nájmu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady prenajímateľ podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách .

9. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že odber elektrickej energie bude sledovaný samostatným elektromerom, prislúchajúcim nájomcovi nebytových priestorov .

10. Nájomca vo veci dodávky médií (plyn, voda) je v právnom vzťahu s dodávateľom médií / prenajímateľom/, ktorý určuje mesačné zálohy . Zálohu dodávky médií a ostatných nákladov spojených s nájmom vyúčtuje prenajímateľ raz ročne.

11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie .

12. Nájomca po celú dobu nájmu vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb .

13. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov .

14. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote do 8 kalendárnych dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr.názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve .

15. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol stavu, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a odpočet elektromeru, plynomeru a vodomeru, ku dňu odovzdania predmetu nájmu .

Čl.VIII. Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody . Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy prenajímateľ . Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti .
2. Nájomca je povinný do 3 kalendárnych dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti .
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní . Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil . Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov . Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné .

Čl.IX. Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej, architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového vodovodného a iného vedenia . Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa .
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania .
3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu .

Čl.X Zmluvné pokuty, úroky

1. Nájomca sa zaväzuje, že bez ohľadu na svoje zavinenie zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 1000.- Eur za porušenie bodu 12 článku.VII. Zmluvy . Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením bodu 12. článku VII. zmluvy, ktorá prevyšuje dojednanú zmluvnú pokutu . / resp. že prenajímateľ je oprávnený požadovať celú náhradu škody spôsobenej porušením bodu 12. článku VII. zmluvy popri nároku na zmluvnú pokutu .
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez ohľadu na svoje zavinenie zaplatí prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovaného nájomného a služieb zmluvnú pokutu 0,05% denne z dlžnej sumy až do zaplatenia . Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať

náhradu škody spôsobenej oneskorenou úhradou nájomného a služieb, ktorá prevyšuje dojednanú zmluvnú pokutu. / resp. že prenajímateľ je oprávnený požadovať celú náhradu škody spôsobenej oneskorenou úhradou nájomného a služieb popri nároku na zmluvnú pokutu .

3. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku prenajímateľovi, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej platnou právnou úpravou .

4. Zmluvné strany sa dohodli, že súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný .

Čl.XI.

Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne Občiansky zákonník .

2. Osobné údaje, ktoré obsahuje táto zmluva sú získané priamo od nájomcu ako dotknutej osoby a to na základe § 13 ods. 1 písm. b) zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, t.j. z dôvodu, že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy . Prenajímateľ ako prevádzkovateľ plní svoje informačné povinnosti podľa § 19 ods. 1 a 2 zákona č.18/2018 Z.z. tým, že prílohou tejto zmluvy je informácia prevádzkovateľa podľa § 19 ods.1 a 2 zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov .

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami .

4. Neodeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve .

5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy .

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú . Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne, vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán .

7. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany .

8. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu .

9. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce . Zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého z tejto povinnej zverejňovanej zmluvy, najmenej však počas piatich rokov od nadobudnutia jej účinnosti .

10. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu . Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do 30 dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu .

11. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo .

12. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia .

13. Písomnosti doručované v súvislosti a na základe zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou sa považujú za doručené na adresu zmluvných strán uvedenú v tejto zmluve, a to aj v prípade, keď si ju zmluvná strana neprevezme v úložnej lehote na pošte, pričom za deň doručenia sa v takomto prípade považuje posledný deň uloženia zásielky na pošte .

V Medzeve, dňa 31.8.2021

V Medzeve, dňa 31.8.2021

veduci MSFD

Mestský podnik služieb mesta Medzev, Štóska 182, 044 25 Medzev

Predpis zálohových platieb 01.09.2021

DENTANA , s.r.o.
MUDr.Martin Gazdag
Kováčska č.14
04425 Medzev

82,18 m2/16,88 €/m2

text	suma za rok	suma za mesiac	DPH 0%,20%	poznámka
nájomné	1387,20	115,60	0,00	
plyn	814,92	67,91	13,58	
vodné-stočné	162,36	13,53	2,71	
zrážková voda	34,20	2,85	0,57	
elektrina	191,52	15,96	3,19	
ostat.sl./réž.nákl./	469,08	39,09	7,82	
spoj.s nájm.				
spolu:	3059,28	254,94	27,87	

Spolu: 282,81 €

/

Medzev, dňa 31.08.2021
Vypracoval: Adriána Eližerová