

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme nebytového priestoru, uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 a o nájme spoločných priestorov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka

(ďalej len „zmluva“) č. 4691/2022

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **MESTO Kolárovo, zastúpené primátorom mesta**
Árpádom Horváthom
IČO :306 517
DIČ: 2021014776
bankové spojenie: SLSP a. s., Komárno, filiálka Kolárovo
číslo účtu: SK68 0900 0000 0000 2639 5098, var. symbol: 3522200084
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **K2 Dental Clinic s.r.o.**
so sídlom: Andovská 3671/77, 940 02 Nové Zámky
zastúp.: MDDr. Kristína Švecová, konateľ spoločnosti
sídlo ambulancie: Zdravotné stredisko Kolárovo, Brnenské nám. 4
stomatológia, dentálna hygiena
bankové spojenie: ČSOB a.s.
číslo účtu: SK43 7500 0000 0040 2957 7637
IČO: 54142130
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet nájmu nebytových a spoločných priestorov

- 2.1. Mesto Kolárovo ako prenajímateľ má vo svojom výlučnom vlastníctve - budovu zdravotného strediska na Brnenskom nám. č. 4 v Kolárove, budova so súpisným č. 2232 postavená na parcele č. 1609/2 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Kolárovo, mesto Kolárovo, zapísanej na LV č. 4941, evidovanej Okresný úrad Komárno, odbor katastra (ďalej len nehnuteľnosť“).
- 2.2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa na poschodí – nadstavba ZS miestnosť č. 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.20, 2.21, 2.22, 2.23 v celkovej rozlohe 93,03 m² pripadajúca časť spol. priestorov 48,20 m²
- 2.3. Predmetom nájmu sú aj spoločné priestory. (Miestnosti sú očíslované podľa pasportu budovy, ktorý sa nachádza u prenajímateľa).

Čl. II.

Účel užívania

- 3.1. Prenajatý nebytový a spoločný priestor sa bude využívať na prevádzkovanie stomatologickej ambulancie a ambulancie dentálnej hygieny.
- 3.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu nezariadený.

Čl. III.

Doba platnosti nájmu

- 4.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to s účinnosťou od **13. 05. 2022.**
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu o nájme možno zrušiť písomnou dohodou alebo výpoveďou bez udania dôvodu so šesťmesačnou výpovednou lehotou, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť zmluvnú pokutu prenájomcovi ak nájomca nedodrží 60 mesačnú dobu trvania nájomného vzťahu, a nájomnú zmluvu na základe bodu 4.2. predčasne ukončí.
- 4.4. V zmysle uznesenia č. 679/2021 výška zmluvnej pokuty za nedodržanie doby nájomného vzťahu sa stanovuje ako alikvotná časť navyše nákladov zahrňujúcich výdavky vo výške 23.938,91 €, vyplývajúcich zo zabezpečenia stavebných úprav pre vytvorenie priestorov na ordináciu stomatológie a dentálnej hygieny, hradené prenájomcom.
- 4.5. V prípade nedodržania podmienky v bode 4.3. tohto článku, hodnota zmluvnej pokuty v prepočte na 1 mesiac nedodržania nájomnej doby bude vo výške 399,- € za každý aj začatý mesiac predčasného ukončenia nájomného vzťahu podľa budúcej zmluvy.

Čl. IV.

Výška a splatnosť nájomného

- 5.1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory, obsiahnuté v čl. II. tejto zmluvy je stanovené prenájomcom v zmysle „Zásad nakladania s majetkom mesta“, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Kolárovo č. 374/2020 (Dodatok č. 3) zo dňa 30.06.2020 vo výške, uvedenej v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ako aj výšky úhrad za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov
- 5.1.1. Nájomné za prenajaté spoločné priestory – podľa čl. II. tejto zmluvy je stanovené prenájomcom vo výške, uvedenej v prílohe č. 1 zmluvy.
- 5.1.2. Zálohy za poskytnuté služby (elektrická energia, vodné a stočné, dodávka tepla a TÚV) sú stanovené na základe predpokladaných ročných obstarávacích nákladov a podielu plochy spoločných priestorov k prenajímanej ploche nájomcu podľa tejto zmluvy
 - z podielu celkovej prenajímanej plochy - dodávka tepla,
 - preddavok vo výške 15,- €/mes. - elektrická energia
 - vodné a stočné na základe odpočtu
- 5.1.3. Úhrada za služby spojené s upratovaním predmetu nájmu je stanovená ako:
 - podiel pripadajúcej časti spoločných priestorov, vypočítaný z podielu plochy spoločných priestorov prenajímanej ploche nájomcu podľa tejto zmluvy.
- 5.2. Dohodnutá vyššie uvedená cena nájomného pozostáva z ceny nájomného a z režijných nákladov, vid'. Príloha č. 1.
- 5.3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť dohodnutú výšku nájomného na základe zmeny Zásad nakladania a hospodárenia s majetkom mesta vrátane príloh, a to ku dňu nadobudnutia účinnosti zmeny, schválenej uznesením MsZ Kolárovo. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu Zásad nakladania a hospodárenia s majetkom mesta a novú výšku nájomného bez zbytočného odkladu, pričom o tejto skutočnosti bude vyhotovený dodatok k zmluve.
- 5.4. V prípade, že počas platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov, spojených s užívaním predmetu nájmu (ceny energie – platby za teplo, za elektrickú energiu, za vodné a stočné; cena upratovania – úroveň minimálnej mzdy a sociálnych odvodov), je prenájomca oprávnený zvýšiť platby za služby spojené s nájmom formou zvýšenia paušálnej úhrady za upratovanie spoločných priestorov a zálohových platieb za energie, a to na základe dodatku k tejto zmluve.“
- 5.4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť dohodnuté nájomné v prípade zmien všeobecne záväzných predpisov, ktoré môžu mať vplyv na stanovené sadzby a to s účinnosťou ku dňu

- vzniku týchto zmien, dodatkom k nájomnej zmluve. Prenajímateľ je povinný zmenu výšky nájmu písomne oznámiť nájomcovi bez odkladu.
- 5.5. Preddavky na úhradu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. augusta za predchádzajúci kalendárny rok a písomne o vyúčtovaní upovedomiť nájomcu. Nedoplatok z vyúčtovania preddavkov za služby je nájomca povinný uhradiť prenájomiteľovi v lehote do 15-tich dní od doručenia písomného vyúčtovania. V uvedenej lehote je povinný prenájomiteľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
- 5.6. Nájomné na úhradu za upratovanie, a zálohy na spotrebu el. energie, dodávky tepla a TÚV je splatné na účet prenájomiteľa v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu **3522200084** v dobe splatnosti mesačne do 5. dňa príslušného mesiaca. Pokiaľ sa nájomca omešká s úhradou dojednaných záloh, alebo vyúčtovania, je povinný uhradiť prenájomiteľovi úrok z omeškania vo výške v zmysle príslušných ustanovení Obč. zákonníka.
- 5.7. Dodávka tepla a TÚV je zabezpečená spoločnosťou KolByt s.r.o. Kolárovo na základe uzatvorenej „Zmluvy o dodávke tepla č.17/6C“ medzi Mestom Kolárovo a firmou KolByt, s.r.o. Kolárovo.
- 5.8. Pravidelné denné upratovanie spoločných priestorov je zabezpečené prenájomiteľom.

Čl. V.

Ďalšie ustanovenia

- 6.1. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových a spoločných priestoroch zabezpečiť a dodržiavať všetky požiadavky a povinnosti vyplývajúce zo:
- všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - záväzných predpisov miestnej štátnej správy a samosprávy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia,
 - záväzných predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci.
 - Nájomca je ďalej povinný vykonať na plnenie vyššie uvedených predpisov potrebné opatrenia. Odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na to oprávnenej, pričom prenájomiteľovi predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu.
- 6.2. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenájomiteľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
- 6.3. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenájomiteľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
- 6.4. Nájomca je povinný oznámiť prenájomiteľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
- 6.5. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru do výšky 66,68 €/mesiac , ako je napr. maľovanie, oprava vodovodných batérií, sifónov, zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.
- 6.6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomiteľa. Začatie a ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenájomiteľa, je povinný písomne oznámiť prenájomiteľovi.
- 6.7. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenájomiteľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré zamestnáva. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorých zamestnáva. Ak sa tak nestane, má prenájomiteľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
- 6.8. Nájomca nemôže predmet nájmu prenechať tretej osobe.

- 6.9. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
- 6.10. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať a vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
- 6.11. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.
- 6.12. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi po skončení nájomného vzťahu minimálne v takom stave v akom ho prevzal od prenajímateľa.
- 6.13. Nájomca berie na vedomie zákaz používania elektrických ohrievačov, okrem pevne nainštalovaných, resp. v prípade ich používania znášať zvýšené náklady za odber elektrickej energie.
- 6.14. Prenajímateľ umožní nájomcovi nahliadať do dokladov, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovania nájomného a služieb.
- 6.15. Za riadne uzamykanie vchodu zodpovedá nájomca.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 7.2. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť očíslované, odsúhlasené a podpísané oboma zmluvnými stranami.
- 7.3. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je „Cena nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním nebytového priestoru“, – príloha č. 1.
- 7.4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
- 7.5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
- 7.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

Príloha č. 1: Cena nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním nebytového priestoru

V Kolárove, dňa

V Kolárove, dňa

.....
Mesto Kolárovo

Árpád Horváth – primátor mesta
Prenajímateľ

.....
K2 Dental Clinic s.r.o.

MDDr. Kristína Švecová
Nájomca