

Zmluva o nájme

uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov s prísl. zmenami a doplnkami

Článok I. Zmluvné strany

- 1.1. **Prenajímateľ :** Obchodné meno : **Mesto Turčianske Teplice**
Sídlo : Partizánska 413/1, 039 01 Turčianske Teplice,
Štatutárny orgán : Mgr. Igor Hus, primátor mesta
IČO : 00 317 004
- zastúpený : Obchodné meno : **Teplico, s.r.o.**
Sídlo : Kuzmányho 246/14, 039 01 Turčianske Teplice,
Štatutárny orgán : Ing. Marek Ondráček, konateľ
IČO : 31 621 171
IČ DPH : SK 2020435758
Registrácia : Okresný súd Žilina, odd. obchodného registra, odd. Sro, vložka č. 2387/L

(ďalej len „*prenajímateľ*“) na jednej strane

- 1.2. **Nájomca :** Obchodné meno : **MVDr. Paulína Marčeková, PhD.**
Bydlisko: Dubové 254, 038 23 Dubové
Miesto podnikania : Partizánska 2055/119, 039 01 Turčianske Teplice,
Štatutárny orgán : MVDr. Paulína Marčeková, PhD., podnikateľka
IČO : 52552624
Registrácia : Osvedčenie vydané komorou veterinárnych lekárov SR č. 2405

(ďalej len „*nájomca*“) na strane druhej

Na základe mandátnej zmluvy zo dňa 30.12.1994 v znení dodatkov (úplné znenie zo dňa 31.3.2017) uzavretej medzi Mestom Turčianske Teplice v právnej pozícii mandanta a spoločnosťou Teplico, s.r.o. v právnej pozícii mandatára je mandatár oprávnený uzatvárať zmluvy o nájme nebytových priestorov v mene mandanta na objektoch patriacich mandantovi, ako aj zabezpečovať vymáhanie pohľadávok, dlžných úhrad a nedoplatkov za prenájom bytov a nebytových priestorov na účet mandanta. Mandatár v zmluvných vzťahoch vystupuje za mandanta nasledovne : „*Mesto Turčianske Teplice v zastúpení Teplico s.r.o.*“

Článok II. Predmet zmluvy

- 2.1. Na základe vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže , ktorú vyhlásil prenajímateľ a jej výsledku prenajímateľ prenecháva do nájmu (užívania) nájomcovi nebytový priestor v bytovom dome 13b.j. postavenom na parcele č. C KN 400/29 (LV č. 1869) a to :
- 2.1.1. Katastrálne územie : Turčianske Teplice
2.1.2. Číslo súpisné budovy : 2055 (LV 2632)
2.1.3. Ulica : Partizánska
2.1.4. Miestnosti : kancelária, obchodná prevádzka o výmere 45,57 m² .
- 2.2. Okrem nebytových priestorov je nájomca oprávnený užívať príslušenstvo (sociálne zariadenie) o výmere 2,48 m², nachádzajúce sa na prízemí budovy.
- 2.3. Celková výmera nebytových priestorov predstavuje **48,05 m²** podlahovej plochy. Grafická identifikácia nebytových priestorov je uvedená v *prílohe č. 1.*

Článok III.

Účel nájmu

- 3.1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v článku II. tejto zmluvy pre účely :
- 3.1.1. *vykonávanie podnikateľskej činnosti nevýrobného charakteru (centrum pre fyzioterapiu a rehabilitáciu spoločenských zvierat)* . Po získaní živnostenského oprávnenia je nájomca oprávnený v nebytových priestoroch realizovať predaj veterinárnych krmív a doplnkov výživy.
- 3.2. V prípade, že nájomca nebytové priestory bude využívať na iné účely ako je uvedené v tomto článku, je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v rámci 1-mesačnej výpovednej lehoty pokiaľ, sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok IV. Výška nájmu

- 4.1. Výška nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže v zmysle zák. č. 18/96 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov na sumu v členení:
- € 80,00 /m²/ rok - o výmere 48,05 m²
- 4.2. Výška nájomného za nebytové priestory uvedené pod bodom 2.3. predstavuje **ročne čiastku € 3 844,00** bez DPH (slovom tritisícosemstoštyridsaťštyri EUR).

Článok V. Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- 5.1. Nájomné sa zaväzuje nájomca platiť mesačne, vždy **do 15-teho dňa príslušného** kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa na základe vystavených faktúr prenajímateľom alebo v hotovosti.
- 5.2. Nájomca bude uhrádzať nájomné **mesačne vo výške € 320,33 bez DPH** (slovom tristodvadsať EUR tridsaťtri centov) a to na účet č. **IBAN** :

Článok VI. Doba nájmu

- 6.1. Nájom nebytových priestorov začína dňom : **01. 05. 2023**
- 6.2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu : **neurčitú**
- 6.3. K ukončeniu nájomnej zmluvy môže dôjsť :
- 6.3.1. Dohodou zmluvných strán k dojednanému dňu.
- 6.3.2. Výpoveďou bez uvedenia dôvodu v rámci 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorú môže uplatniť hociktorá zmluvná strana.
- 6.3.3. Výpoveďou v rámci 1-mesačnej výpovednej lehoty, v prípade ak nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného, ktorú môže uplatniť prenajímateľ kedykoľvek počas platnosti tejto zmluvy.
- 6.3.4. Výpoveďou za podmienok stanovených v bode 3.2. tejto zmluvy, ktorú môže uplatniť prenajímateľ kedykoľvek počas platnosti tejto zmluvy.
- 6.4. Výpovedná lehota začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VII. Práva a povinnosti

7.1. Prenajímateľ je povinný :

- 7.1.1. Odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 7.1.2. Udržiavať nebytový priestor na svoje náklady (zabezpečiť stredné a generálne opravy) pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

7.2. Nájomca je povinný :

- 7.2.1. Užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
- 7.2.2. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba).

- 7.2.3. Vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v prípade skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 7.2.4. Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; nesplnením tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré mu vzniknú.
- 7.2.5. Zálohovo uhrádzať vždy **do 15-teho dňa príslušného** kalendárneho mesiaca preddavky na náklady spojené s dodávkou vody, teplej úžitkovej vody a tepla na ústredné kúrenie vo výške **€ 100,00/mesiac** a to na účet č. **IBAN :** Dodávka elektrickej energie bude hradená priamo nájomcom, ktorý si uzavrie zmluvu na dodávku priamo u dodávateľa. Vyúčtovanie konečnej spotreby za dodávku vody, TUV a UK bude uskutočnené 1x ročne na základe skutočných faktúr od dodávateľov energií.
- 7.2.6. Vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objektoch, v ktorých užíva nebytové priestory.
- 7.2.7. Zabezpečiť plnenie povinností podľa §-u 4 a 5 zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi. Nájomca týmto prehlasuje, že uvedené povinnosti preberá na seba v zmysle §-u 6 ods. 2 citovaného zákona.
- 7.2.8. Zabezpečiť čistotu a poriadok užívaných priestorov vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu na svoj náklad /zametanie listia, odpratanie snehu a pod./
- 7.2.9. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady za odvoz komunálneho odpadu.
- 7.2.10. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom na svoj náklad, ak to uzná za potrebné.
- 7.2.11. Umožniť vstup tretím osobám za účelom kontroly meracej a regulačnej techniky (teplo, voda, plyn, el. energia), ako aj havarijnej služby.
- 7.2.12. Zabezpečiť vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch ako aj plnenie povinností zamestnávateľa v zmysle zák. č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 7.2.13. Zabezpečiť dodržiavanie zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany životného prostredia a nakladania s odpadmi v nebytových priestoroch.
- 7.2.14. Zabezpečiť pred začatím výkonu činností v prenajatých priestoroch vybavenie všetkých potrebných náležitostí týkajúcich sa užívania nebytových priestorov.
- 7.2.15. Zdržať sa vykonávania akýchkoľvek stavebných úprav v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.2.16. Zabezpečiť odborné prehliadky, opravy a údržbu všetkých technických zariadení, ktoré sú súčasťou prenajatých priestorov na svoj náklad.

Článok VIII. Ďalšie dohodnuté podmienky

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli na ďalších podmienkach tejto zmluvy :
 - 8.1.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájmu nebytových priestorov bude zo strany prenajímateľa prehodnotená každý rok, pričom pri určení novej výšky nájomného sa prihliadne na nárast inflácie vykázaný Štatistickým úradom SR. S prehodnotením výšky nájomného nájomca súhlasí. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že prenajímateľ bude oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku mesačného nájomného za predmet nájmu a to v rozsahu zodpovedajúcom nárastu inflácie v príslušnom kalendárnom roku zverejnenom Štatistickým úradom SR. Nájomca bude povinný platiť takto upravené nájomné s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi novú výšku nájomného.
 - 8.1.2. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou alebo dohodou nájomca súhlasí s tým, že ak neuvolní nebytový priestor do 2-och dní od skončenia nájmu má prenajímateľ právo zadržať inventár ako zálohu na vzniknutú majetkovú ujmu, ktorej výška predstavuje minimálne dohodnutý nájom v predmetných nebytových priestoroch a to až do doby odovzdania (uvoľnenia) nebytových priestorov prenajímateľovi.
- 8.2. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného bol dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej splátky nájomného a zálohových platieb za energie a služby za každý deň omeškania.
- 8.3. Bez písomného súhlasu prenajímateľa a nájomca **nie je oprávnený** prenechať nebytové priestory, ktoré užíva, tretej osobe do podnájmu.
- 8.4. Na doručovanie písomností týkajúcich sa právneho vzťahu založeného touto zmluvou sa použijú ustanovenia §-u 105 a nasl. Civilného sporového poriadku.
- 8.5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca je oprávnený vykonať na predmete nájmu rekonštrukčné práce spočívajúce v modernizácii priestorov na vlastné náklady, avšak až po písomnom súhlase prenajímateľa.

Článok IX.
Spoločné a záverečné ustanovenia

- 9.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ust. zákona č. 116/1990 Zb. s prísl. zmenami a doplnkami.
- 9.2. Zmluva bola vyhotovená v 2-och rovnopisoch s platnosťou originálu pričom nájomca a prenajímateľ obdržia po jednom rovnopise.
- 9.3. Na znak súhlasu s horeuvedeným obsahom zmluvné strany slobodne a dobrovoľne zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 9.4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami.
- 9.5. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v zmysle § 5a/ zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zverejnenie zmluvy zabezpečí prenajímateľ na svojej internetovej stránke www.turciansketeplice.sk.

Turčianske Teplice , 18.04.2023

Podpis prenajímateľa :

Podpis nájomcu :

Mesto Turčianske Teplice
v zastúpení Teplico s.r.o
Ing. Marek Ondráček, konateľ

MVDr. Paulína Marčeková, PhD.
podnikateľka

Príloha :

Grafická identifikácia predmetu nájmu