

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a v súlade s § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

(ďalej len „zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Obchodné meno: **Obec Lozorno**
Sídlo: Hlavná 1, 900 55 Lozorno
IČO: 00 304 905
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK34 5600 0000 0032 0374 7001
V zastúpení: Mgr. Ladislav Krechňák, zástupca starostu
E-mail: obec@lozorno.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **VAŠE ZUBNÉ CENTRUM s.r.o.**
Sídlo/miesto podnikania: Staré Grunty 26D, 841 04 Bratislava - mestská časť Karlova Ves
IČO: 52 509 818
DIČ: 2121049832
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
IBAN: SK060200000000414307 6158
v zastúpení: András Ilkó, konateľ
Zápis v obchodnom registri: Okresný súd Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 138859/B
E-mail: vasezubnecentrum@gmail.com
Telefonický kontakt: 0944 052 536

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok I Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby zdravotné stredisko, ulica Krátka 654, 900 55 Lozorno, súpisné číslo 654, na pozemku parc. reg. „C“ č. 8884/1, stavba evidovaná na liste vlastníctva č. 963, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Lozorno, obec Lozorno, okres Malacky (ďalej aj len „budova“).
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 nachádzajúce sa v budove o celkovej výmere 62,13 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“). Špecifikácia situovania predmetu nájmu v budove je uvedená v Prílohe č. 1 tejto zmluvy ako grafické znázornenie umiestnenia predmetu nájmu v budove. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že napriek vyššie uvedenému označeniu nebytových priestorov sa nejedná o nebytové priestory, ktoré nájomca užíva na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 30.09.2019 v znení Dodatku č. 1. z 13.09.2021, čo je zrejmé aj z Prílohy č. 1.
3. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu a jeho stav mu je známy a zároveň potvrdzuje, že (i) predmet nájmu zodpovedá stavu v súlade s požiadavkami nájomcu na právne vlastnosti predmetu nájmu s vedomím, že jeho zámer a účel, pre ktorý chce predmet nájmu využívať vyžaduje vykonanie jeho Technického zhodnotenia, ktoré vykoná sám za podmienok určených touto zmluvou (ii) od prenajímateľa nevyžaduje žiadnu úpravu, prispôsobenie, ani žiadne iné prípadné plnenie v súvislosti so stavom a vlastnosťami predmetu nájmu a (iii) je jeho zodpovednosťou a rizikom, aby vykonaním Technického zhodnotenia sa stal predmet nájmu plne spôsobilý na dosiahnutie účelu nájmu dohodnutého v tejto zmluve. Pre vylúčenie všetkých pochybností vyššie uvedené vyhlásenie ohľadne spôsobilosti predmetu nájmu na dohodnuté užívanie sa nevzťahuje na časti predmetu nájmu, za ktorých údržbu a opravu zodpovedá v zmysle čl. VI ods. 1 tejto zmluvy prenajímateľ.

Nájomca pri uzatvorení tejto zmluvy výslovne berie na vedomie a uznáva, že predmet nájmu, ako súčasť objektu a prevádzky obecného zdravotného strediska, je v čase uzatvorenia tejto zmluvy nevyužívaný, jeho stavebnotechnický stav nie je vyhovujúci na účel, pre ktorý je určený a ani na účel určený touto zmluvou. Nájomca preberá podpisom tejto zmluvy predmet nájmu v stave podľa ods. 3 a ods. 4 tohto článku bez možnosti uplatnenia akýchkoľvek ďalších výhrad voči prenajímateľovi v súvislosti so stavebnotechnickým stavom predmetu nájmu.

4. Za účelom dosiahnutia možnosti užívania predmetu nájmu na účel predpokladaný touto zmluvou nájomca na seba preberá povinnosť, za podmienok uvedených v tejto zmluve, vo vlastnom mene, na vlastnú zodpovednosť a na vlastné náklady vykonať technické zhodnotenie predmetu nájmu tak, aby tento nadobudol spôsobilosť na užívanie v súlade s účelom a podmienkami predpokladanými touto zmluvou (v texte aj ako „**Technické zhodnotenie**“). Rozsah Technického zhodnotenia predmetu nájmu zmluvné strany ustálili minimálne na stavebných prácach a stavebných dodávkach bližšie špecifikovaných v popise

Stomatologická ambulancia (ďalšie priestory 2023)

a rozpočte takýchto prác uvedených v Prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktoré Prenajímateľ predbežne ocenil na hodnotu 36 455,05 EUR zahrňujúcej aj prípadnú DPH (ďalej aj ako „**Investícia do technického zhodnotenia**“).

Článok II

Účel nájmu a jeho dosiahnutie prostredníctvom Technického zhodnotenia

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I tejto zmluvy za účelom jeho využitia nájomcom na stavebnotechnickú prípravu a následnú prevádzku zdravotníckeho zariadenia – ambulancie zubného lekárstva a s tým súvisiacich zdravotníckych služieb.
2. Nájomca sa zaväzuje a je nielen oprávnený, ale aj povinný užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. Nájomca sa pritom zaväzuje, že v predmete nájmu bude najneskôr po uplynutí lehoty na vykonanie Technického zhodnotenia prevádzkovať ambulanciu zubného lekárstva poskytujúcu zdravotnú starostlivosť pre verejnosť a s tým súvisiace zdravotnícke služby v rozsahu minimálne 200 dní v kalendárnom roku aspoň 5 hodín v každom takomto dni.
3. Zabezpečenie všetkých povolení a súhlasov potrebných pre výkon činnosti nájomcu v predmete nájmu vrátane povolení podľa stavebných predpisov je povinný si zabezpečiť nájomca sám a na vlastné náklady. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek požadovať od nájomcu preukázanie splnenia tejto jeho povinnosti. Prenajímateľ sa zaväzuje na požiadanie nájomcu mu za týmto účelom poskytnúť bez zbytočného odkladu potrebnú súčinnosť, v rozsahu v akom ju od neho možno spravodlivo požadovať a očakávať.
4. S prihliadnutím na povinnosť nájomcu podľa čl. I ods. 5 tejto zmluvy, spočívajúcu vo vykonaní Technického zhodnotenia predmetu nájmu a vynaložení Investície do technického zhodnotenia predmetu nájmu, ktoré sú nevyhnutné na dosiahnutie možnosti užívania predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu, sa zmluvné strany dohodli nasledovne:
 - 4.1 nájomca je povinný pred začatím Technického zhodnotenia predložiť prenajímateľovi na schválenie riadny stavebný projekt Technického zhodnotenia,
 - 4.2 zabezpečenie všetkých povolení na vykonanie Technického zhodnotenia a užívaniu predmetu nájmu po vykonanom Technickom zhodnotení je záležitosťou a zodpovednosťou nájomcu, prenajímateľ poskytne budúcemu nájomcovi za týmto účelom potrebnú súčinnosť v rozsahu v akom je túto možné od prenajímateľa spravodlivo požadovať (nájomca však berie na vedomie, že súčinnosť prenajímateľa sa netýka a nenahradzuje vyjadrenia, stanoviská alebo rozhodnutia stavebného úradu),
 - 4.3 nájomca je povinný pri vykonávaní Technického zhodnotenia postupovať tak, aby boli iné priestory a prevádzky v budove, jej spoločné časti a zariadenia dotknuté stavebnými prácami a s tým súvisiacimi činnosťami v čo najmenšej miere a nenarušila resp. zachovala sa ich funkčnosť a zaväzuje sa pritom rešpektovať a dodržiavať pokyny a požiadavky prenajímateľa,

- 4.4 nájomca sa zaväzuje vykonať Technické zhodnotenie Predmetu nájmu prostredníctvom osôb oprávnených a odborne spôsobilých k jednotlivým druhom prác, zodpovedá za to, že práce budú vykonané v prvotriednej kvalite,
- 4.5 nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť likvidáciu odpadu vzniknutého činnosťou súvisiacou s Technickým zhodnotením, uloženie odpadu do zberných odpadových nádob budovy je pre tento účel vylúčené,
- 4.6 nájomca je povinný vykonať Technické zhodnotenie najneskôr do 130 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy,
- 4.7 nájomca je povinný do 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy uzatvoriť primerané poistenie zodpovednosti za škody spôsobené vykonávaním Technického zhodnotenia a uzatvorenie tohto poistenia v uvedenej lehote preukázať prenajímateľovi; v prípade, že nájomca poverí vykonaním Technického zhodnotenia tretiu osobu, je nájomca povinný zabezpečiť, aby táto tretia osoba mala uzatvorené primerané poistenie zodpovednosti za škody spôsobené výkonom svojej činnosti a existenciu takéhoto poistenia preukázať prenajímateľovi v lehote vyššie uvedenej, bez ohľadu na tu uvedené, zodpovednosť za škody spôsobené vykonávaním Technického zhodnotenia nesie voči prenajímateľovi nájomca,
- 4.8 nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté nájomcovi, jeho zamestnancom, dodávateľom a iným tretím osobám, s ktorými je nájomca v akomkoľvek vzťahu z titulu užívania predmetu nájmu počas vykonávania Technického zhodnotenia, a že z tohto titulu neprináleží nájomcovi žiadny nárok na náhradu škody ani na iné plnenia titulom existencie zodpovednostného vzťahu,
- 4.9 za dodržiavanie ustanovení právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a ochrane pred požiarmi a o nelegálnej práci počas vykonávania Technického zhodnotenia nájomcom, jeho zamestnancami, dodávateľmi a tretími osobami, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca; zároveň sa nájomca zaväzuje rešpektovať všetky prevádzkové predpisy budovy a potvrdzuje, že sa s nimi oboznámil,
- 4.10 ukončenie prác Technického zhodnotenia je nájomca povinný oznámiť bezodkladne prenajímateľovi a zároveň predložiť prenajímateľovi všetky faktúry (daňové doklady) a dôkazy o platbe preukazujúce vynaloženie a úhradu Investície do technického zhodnotenia v zmysle Prílohy č. 2 tejto zmluvy, pričom za účelom potvrdenia kompletnosti a úplnosti vykonania Technického zhodnotenia, vrátane hodnoty Investície do technického zhodnotenia sa zaväzujú zmluvné strany spísať spoločný zápis, ktorý bude preukazovať splnenie povinnosti nájomcu týkajúcej sa vykonania Technického zhodnotenia v rozsahu podľa tejto zmluvy a potvrdzovať prenajímateľom uznanú výšku Investície do technického zhodnotenia (ďalej aj ako „**Potvrdená Investícia do technického zhodnotenia**“). Prílohou zápisu bude nové zameranie predmetu nájmu, na základe ktorého bude pre účely tejto zmluvy aktualizovaná v prípade odchýlok výmera predmetu nájmu, ktorú budú zmluvné strany následne považovať za konečnú pre účely tejto zmluvy a určenia výšky plnení podľa nej. Za výslovne dohodnuté sa však považuje, že odchýlky z tohto zamerania nebudú mať vplyv na výšku dohodnutého nájomného. Takisto je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi najneskôr pri spísaní takéhoto zápisu projekt skutočného vyhotovenia, všetky revízne správy, atesty použitých stavebných výrobkov a materiálov.

Článok III Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah je dohodnutý na dobu určitú v trvaní 5 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou, alebo odstúpením od zmluvy ako to predpokladá zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov a táto zmluva.
3. Výpoveďou je možné skončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou z dôvodov uvedených v § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace, a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca je v omeškaní s úhradou splatného nájomného alebo splatnej platby za prevádzkové náklady viac ako 30 dní,
 - b) na nájomcu bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, bolo začaté konkurzné konanie, bol vyhlásený konkurz resp. ak bude vyhlásenie konkurzu zamietnuté z dôvodu nedostatku majetku dlžníka, alebo ak bol podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie, resp. bola povolená reštrukturalizácia,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä v rozpore s dohodnutým účelom nájmu, resp. nájomca neužíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými touto zmluvou,
 - d) nájomca je v omeškaní viac ako 30 dní so zložením kaucie alebo doplnením kaucie, alebo udržiavania výšky dohodnutej kaucie,
 - e) nájomca porušuje svoju povinnosť ohľadom uzatvorenia alebo udržiavania platnosti poistenia podľa tejto zmluvy,
 - f) nájomca vykoná v predmete nájmu zmeny alebo stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) nájomca nevykoná Technické zhodnotenie predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve,
 - h) nájomca alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup do budovy alebo do predmetu nájmu, budovu alebo predmetu nájmu opakovane užívajú spôsobom, ktorým vzniká, alebo by mohla vzniknúť prenajímateľovi podstatná škoda presahujúca 500 EUR,
 - i) nájomca spôsobí škodu na budove alebo na predmete nájmu vo výške presahujúcej výšku mesačného nájomného a túto škodu neodstráni ani do 15 dní odo dňa jej vzniku alebo túto škodu v tejto lehote prenajímateľovi nenahradí,
 - j) príslušný stavebný úrad vydal rozhodnutie o odstránení alebo zmene budovy, alebo o zmene určenia jej využívania a toto rozhodnutie znemožňuje užívanie predmetu nájmu, resp. užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel.

Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:

- a) ak sa predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie, ak prenajímateľ nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia nájomcu prenajímateľovi o existencii takého porušenia (uvedený dôvod nie je možné zo strany nájomcu aplikovať (i) v súvislosti so stavom predmetu nájmu v čase od uzatvorenia tejto zmluvy do úplného vykonania Technického zhodnotenia, ak nedošlo inak ako konaním/nekonaním/opomenutím nájomcu k zhoršeniu stavu predmetu nájmu, (ii) na okolnosti súvisiace s Technickým zhodnotením);
 - b) ak prenajímateľ porušuje svoju povinnosť zabezpečovať riadne poskytovanie služieb uvedených v čl. V tejto zmluvy, ak prenajímateľ nezjedná nápravu ani do 15 dní po doručení oznámenia nájomcu prenajímateľovi o existencii takého porušenia; za takýto dôvod sa nepokladá prerušenie dodávky služieb v dôsledku výluky v dodávkach médií alebo energií zo strany ich dodávateľov z dôvodov nespôsobených prenajímateľom (energetickej, plynárenskej alebo vodárenskej spoločnosti).
7. Ak existenciu okolností, zakladajúcich dôvod na odstúpenie od tejto zmluvy jednou zmluvnou stranou, možno odstrániť dodatočným úkonom druhej zmluvnej strany (ďalej len „**možnosť nápravy**“ alebo „**náprava**“), je zmluvná strana, ktorá má záujem odstúpiť od tejto zmluvy povinná poskytnúť druhej zmluvnej strane dodatočnú primeranú lehotu na nápravu v trvaní aspoň 15 dní prostredníctvom písomnej a doručenej výzvy obsahujúcej taktiež upovedomenie o možnosti odstúpenia od zmluvy v prípade nezjednania nápravy. Ak nedôjde k náprave ani v dodatočne poskytnutej lehote na nápravu, môže dôjsť k odstúpeniu od tejto zmluvy.
8. Odstúpenie od zmluvy sa oznamuje a doručuje druhej zmluvnej strane písomne spolu s uvedením dôvodu odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Odstúpením nezanikajú tie práva a povinnosti zmluvných strán, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení tejto zmluvy.

Článok IV

Nájomné, spôsob platby a splatnosť nájomného, kaucia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 300 EUR mesačne.
2. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
3. Nájomné je splatné mesačne vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Strany sa dohodli na doručovaní faktúry elektronicky na mailovú adresu: vasezubnecentrum@gmail.com.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca zrealizoval Technické zhodnotenie predmetu nájmu minimálne vo výške Investície do technického zhodnotenia, prenajímateľ poskytne nájomcovi po dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy zľavu na nájomnom celkom vo výške 30% z Potvrdenej Investície do technického zhodnotenia, najviac však zo sumy uvedenej

Stomatologická ambulancia (ďalšie priestory 2023)

v čl. I ods. 4 tejto zmluvy, predstavujúcu zohľadnenie časti Investície do technického zhodnotenia (ďalej len „Zl'ava“). Každý kalendárny mesiac počnúc prvým celým kalendárnym mesiacom po podpise zápisu o Potvrdenej Investícii do technického zhodnotenia sa uplatní pomerná časť Zl'avy určená ako podiel Zl'avy a počtu kalendárných mesiacov zostávajúcej doby nájmu. Pokiaľ by pomerná časť Zl'avy pripadajúca na kalendárny mesiac presiahla výšku dohodnutého mesačného nájomného, považuje sa za pomernú časť Zl'avy hodnota zodpovedajúca mesačnému nájomnému bez akýchkoľvek ďalších nárokov nájomcu v tejto súvislosti. Nájomca nemá nárok na náhradu akejkoľvek ujmy z dôvodu predčasného skončenia trvania nájmu alebo z iných dôvodov nevyčerpanej alebo neuplatnenej Zl'avy. Nárok na Zl'avu zaniká bez náhrady v prípade ak nájomca nezrealizuje a neukončí investíciu do Technického zhodnotenia predmetu nájmu v lehote do 130 dní odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

5. Nájomné ako aj iné platby podľa tejto zmluvy uhradza nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nie je faktúre vystavenej prenajímateľom uvedené inak.
6. Nájomné, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany nájomcu voči prenajímateľovi realizovaná podľa tejto zmluvy, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet prenajímateľa.
7. Za účelom zabezpečenia všetkých nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, vyplývajúcich z tejto zmluvy, je nájomca povinný najneskôr do 15 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy zložiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy neúročenú peňažnú kauciu vo výške 600 EUR. V prípade použitia kaucie, alebo jej časti prenajímateľom, je nájomca povinný túto doplniť do pôvodnej výšky, a to do 5 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na jej doplnenie nájomcovi. Nespotrebovaná kaucia bude nájomcovi vrátená do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, nie však skôr, ako budú vyrovnané všetky záväzky vyplývajúce nájomcovi podľa tejto zmluvy voči prenajímateľovi.

Článok V

Služby poskytované v súvislosti s nájmom a platby za prevádzkové náklady

1. Prenajímateľ zabezpečuje plnenie nasledovných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu: dodávku energií a médií podľa ods. 2 až 4 tohto článku, prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí budovy a technických zariadení určených pre prevádzku budovy ako celku, odvoz komunálneho odpadu.
2. Náklady spojené s dodávkou vody a odvod odpadových vôd pre predmetu nájmu budú nájomcovi účtované zálohovou platbou vo výške 10,- EUR mesačne. Najneskôr ku dňu ukončenia realizácie technického zhodnotenia je nájomca povinný zabezpečiť ako jeho súčasť inštaláciu samostatného merača spotreby vody v predmete nájmu.
3. Náklady spojené s dodávkou elektrickej energie pre predmet nájmu budú nájomcovi účtované zálohovou platbou vo výške 50,- EUR mesačne. Najneskôr ku dňu ukončenia realizácie technického zhodnotenia je nájomca povinný zabezpečiť ako jeho súčasť inštaláciu samostatného merača spotreby elektrickej energie v predmete nájmu.

4. Náklady spojené s dodávkou plynu do predmetu nájmu budú nájomcovi účtované zálohovou platbou vo výške 20,- EUR mesačne. Najneskôr ku dňu ukončenia realizácie technického zhodnotenia je nájomca povinný zabezpečiť ako jeho súčasť inštaláciu samostatného zdroja tepla - plynovodného kotla pre predmet nájmu s meračom spotreby plynu v predmete nájmu. Strany sa dohodli, že zdroj tepla môže byť nájomcom využívaný aj pre účely dodávky tepla do iných stavebne prepojených priestorov v budove, ktoré nájomca užíva na základe osobitnej zmluvy. V takom prípade je už nájomca zbavený povinnosti platenia príslušných záloh alebo prevádzkových nákladov podľa doteraz platných zmlúv.
5. Zálohové platby podľa ods. 2 až 4 tohto článku sú splatné spolu s nájomným.
6. Skutočné náklady spojené s dodávkou vody, elektrickej energie a plynu ako aj odvedením odpadových vôd vo vzťahu k predmetu nájmu ako aj náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho dopadu zabezpečovaného prenajímateľom (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“) budú nájomcovi vyúčtované na základe faktúr vystavených od príslušných dodávateľov pre budovu, pokiaľ ich tento nehradí sám na základe zmlúv s dodávateľmi. Po dobu do inštalácie príslušných meračov sa podiel nájomcu na Prevádzkových nákladoch v budove určuje podľa pomerových meračov (ak sú inštalované) alebo podľa pomeru podlahovej plochy predmetu nájmu voči celkovej prenajímateľnej ploche priestorov v budove, pričom výmera relevantnej prenajímateľnej plochy priestorov v budove pre určenie podielu nájomcu je ku dňu uzavretia tejto zmluvy 413 m². Vyúčtovanie nákladov na služby v zmysle čl. V tejto zmluvy sa uskutoční vždy do 30 dní odo dňa skončenia príslušného kalendárneho roka.
7. Na fakturáciu a úhradu Prevádzkových nákladov podľa tohto článku sa primerane použijú ustanovenia čl. IV tejto zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku záloh v závislosti od skutočnej predchádzajúcej spotreby alebo od relevantných zmien cien vstupov(elektrina, vodné a stočné, plyn).
8. Nájomca na vlastné náklady zabezpečuje odvoz a likvidáciu odpadu nekomunálneho charakteru (vrátane nebezpečného odpadu a pod.).

Článok VI

Údržba, opravy, úpravy a užívanie predmetu nájmu a budovy

1. Bežnú údržbu predmetu nájmu vrátane akýchkoľvek nevyhnutných alebo potrebných opráv bez ohľadu na ich povahu vykonáva v plnom rozsahu nájomca sám na vlastné náklady. Prenajímateľ je povinný prenechať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, ustanovenia týkajúce sa Technického zhodnotenia týmto nie sú dotknuté. Prenajímateľ je zodpovedný za údržbu a opravu všetkých ostatných častí budovy, a to najmä, nie však výlučne strechy, zvislých konštrukcií budovy, chodieb, fasády, okien, spoločných priestorov, vykurovania budovy (vrátane vykurovania predmetu nájmu) s výnimkou tých stavebných úprav a zariadení, ktoré v predmete nájmu realizoval nájomca v rámci Technického zhodnotenia či iným spôsobom. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady realizovať opravy predmetu nájmu v prípade, že tieto vady alebo poškodenia predmetu

Stomatologická ambulancia (ďalšie priestory 2023)

- nájmu budú spôsobené vadami alebo poškodeniami budovy, za ktoré zodpovedá prenajímateľ (napr. zatečenie predmetu nájmu v dôsledku netesnosti strechy alebo okien).
2. Rozsah prenajímateľom poskytovaných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je uvedený v čl. V tejto zmluvy.
 3. Akékoľvek úpravy predmetu nájmu nájomcom po vykonaní Technického zhodnotenia si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, k žiadosti o udelenie súhlasu predloží nájomca prenajímateľovi príslušnú projektovú dokumentáciu a po zrealizovaní úprav potvrdí súlad predloženej projektovej dokumentácie so skutočným prevedením. Za plnenie povinností voči stavebnému úradu v súvislosti s realizovanými úpravami predmetu nájmu zodpovedá v celom rozsahu nájomca.
 4. Nájomcovi po skončení nájmu (vrátane predčasného skončenia) nevzniká nárok na žiadne plnenie od prenajímateľa v súvislosti s prípadným zvýšením hodnoty predmetu nájmu (či už Technickým zhodnotením, iným ďalším prípadným technickým zhodnotením a pod.), uvedené berie nájomca na vedomie a zaväzuje sa, že si v tejto súvislosti nebude voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky a pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, prevezme prenajímateľ predmet nájmu od nájomcu v stave po vykonaní zhodnotenia predmetu nájmu bez akejkoľvek povinnosti nahradiť nájomcovi zvýšené hodnoty predmetu nájmu alebo ich časti a bez akýchkoľvek nárokov na strane nájomcu na odškodnenie alebo inú platbu či náhradu pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak. Nájomca nie je oprávnený Technické zhodnotenie ani iné ďalšie prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu či inak vyjadrenú zvýšenú hodnotu predmetu nájmu či ich akúkoľvek časť odstrániť, znefunkčniť alebo s týmito akokoľvek inak obdobne naložiť a tieto prechádzajú dňom skončenia trvania tejto zmluvy do majetku prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že výlučne prípade ak dôjde k predčasnému skončeniu nájmu či už výpoveďou alebo odstúpením z dôvodu porušenia povinností prenajímateľa z tejto zmluvy, pričom za dôvody na strane prenajímateľa sa v žiadnom prípade nepovažujú dôvody spočívajúce vo vyššej moci, zánik budovy či predmetu nájmu alebo iné dôvody mimo dispozičnej sféry prenajímateľa, resp. dôvody ktoré prenajímateľ nebol a/alebo nie je schopný ovplyvniť, zaväzuje sa nájomca odovzdať a prenajímateľ prevziať od nájomcu ním vykonanú Investíciu do technického zhodnotenia do majetku a nahradiť nájomcovi hodnotu zrealizovanej a Potvrdenej Investície do technického zhodnotenia zníženú o časť do skončenia nájmu uplatnenej Zľavy nájomného.
 5. Nájomca je oprávnený odpisovať ním uhradené technické zhodnotenie a prenajímateľ vyhlasuje, že takéto technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude odpisovať vo svojom účtovníctve.
 6. V prípade akejkoľvek škody na predmete nájmu, za ktorú zodpovedá nájomca alebo ktorá nebude nahradená z poistného plnenia prenajímateľa alebo nájomcu, znáša nájomca všetky náklady spojené s odstránením takejto škody, vrátane nákladov na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.
 7. Nájomca je sám zodpovedný za dodržiavanie právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a na úseku ochrany pred požiarmi v predmete nájmu (s výnimkou

technických zariadení inštalovaných centrálne pre prevádzku budovy) a je povinný plniť všetky príslušné povinnosti plynúce z platných právnych predpisov vo vzťahu k príslušným orgánom a úradným miestam.

8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, alebo umožniť užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ nebude namietat' a takýto súhlas udelí v prípade, že nájomca oň požiada pre tretiu osobu na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v odbore stomatológia ak preukáže, že takáto osoba je na poskytovanie tejto starostlivosti oprávnená v zmysle platných právnych predpisov.
9. Nájomca má právo spolu s ostatnými užívateľmi budovy užívať spoločné časti budovy (napr. chodby, vchod do budovy atď.), a to v rozsahu nevyhnutnom pre riadne užívanie predmetu nájmu.
10. V prípade skončenia nájmu odovzdá nájomca ku dňu skončenia nájmu (v prípade odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy do 7 dní odo dňa takéhoto skončenia nájmu) predmet nájmu prenajímateľovi. Pred odovzdaním predmetu nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi bez všetkých hnutelných vecí nájomcu, uprataný a úplne vyčistený a v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Za každý deň omeškania nájomcu s vyprataním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi, vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie odplaty za užívanie predmetu vo výške zodpovedajúcej dvojnásobku ku dňu skončenia nájmu platného nájomného (bez zľavy) a paušálnej platby za Prevádzkové náklady.
11. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek prerušiť zabezpečovanie plnenia služieb dodávky energií a médií, pokiaľ bude nájomca v omeškani s úhradou nájomného, platieb za Prevádzkové náklady alebo akejkoľvek inej platby podľa tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 14 dní odo dňa ich splatnosti. Prenajímateľ bude nájomcu o postupe podľa tohto odseku informovať minimálne 24 hodín vopred oznámením zaslaným formou e-mailu alebo SMS správy na adresy/čísla nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel po celú dobu trvania nájmu počnúc dňom prevzatia predmetu nájmu nájomcom.
2. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do predmetu nájmu po dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený na vstup do predmetu nájmu kedykoľvek a na nevyhnutný čas, o takomto vstupe bude prenajímateľ informovať nájomcu bez zbytočného odkladu.

Označenie prevádzky nájomcu vykoná nájomca v súlade s osobitným pokynom prenajímateľa. Umiestnenie iných ďalších označení alebo reklamných zariadení nájomcu na alebo v budove je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlasnom vyjadrení prenajímateľa k príslušnej žiadosti nájomcu a za odplatu, pokiaľ nebude dohodnuté inak.

3. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť a pravidelnými úhradami poistného udržiavať v platnosti poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú svojou prevádzkovou činnosťou a uzatvorenie tohto poistenia preukázať prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Nájomca je taktiež povinný kedykoľvek na požiadanie predložiť prenajímateľovi doklad o riadnej a včasnej úhrade poistného a o trvaní poistenia.
4. Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu vzniknuté počas jeho užívania, ktoré preukázateľne spôsobil nájomca alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu alebo v budove pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
5. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - a) dbať na ochranu predmetu nájmu pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením, a udržiavať v ňom čistotu,
 - b) predmet nájmu riadne udržiavať,
 - c) zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu s tým, že za veci vnesené a uložené nezodpovedá prenajímateľ, ale nájomca,
 - d) umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly spôsobu a účelu jeho užívania za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, ako aj za účelom odpočtu stavu meracích zariadení spotreby energií a médií, pokiaľ sú tieto umiestnené v predmete nájmu,
 - e) nerušiť prevádzkou v predmete nájmu ostatných užívateľov priestorov v budove, dodržiavať nočný klud a zásady občianskeho spolužitia,
 - f) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby ku ktorým je podľa tejto zmluvy povinný prenajímateľ, alebo ktoré z podstaty veci a ich zakomponovania do celkového technického zabezpečenia budovy je možné riešiť len v spolupráci s prenajímateľom, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla; v súvislosti s tým je nutné, aby nájomca svoje zariadenia v predmete nájmu rozmiestnil tak, aby bol umožnený prístup k radiátorom, vodovodom, elektrickým ističom, uzáverom plynu a pod.
6. Nájomca sám a na vlastné náklady zabezpečuje prevádzku svojho zdravotníckeho zariadenia umiestneného v predmete nájmu. V tejto súvislosti je sám zodpovedný za to, aby predmet nájmu zodpovedal príslušným osobitným právnym, technickým a hygienickým predpisom ako aj za to, aby jeho prevádzka žiadnym spôsobom nezasahovala do prevádzky budovy, v ktorej je priestor umiestnený a do užívania jej okolia, nepoškodzovala a nekontaminovala životné prostredie a okolie.
7. Prenajímateľ je povinný:
 - a) zabezpečiť nájomcovi zodpovedajúci prístup nájomcu do predmetu nájmu v rámci budovy;
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou;
 - c) zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom;
 - d) riadne poskytovať nájomcovi služby v zmysle čl. V tejto zmluvy.

Článok VIII **Osobitné ustanovenia**

1. V deň začatia nájmu podľa tejto zmluvy (resp. najbližší pracovný deň, ak deň začatia nájmu pripadá na deň pracovného pokoja alebo sviatkov) sa uskutoční a vzájomne potvrdí odpočet stavu meračov spotreby energií a médií (ak ich úhrada nie je dohodnutá v paušálnej výške).
2. Zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nezanikajú povinnosti zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jeho základe a/alebo z neho vyplývajú.
3. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči prenajímateľovi voči pohľadávkam prenajímateľa na úhradu nájomného, platieb za Prevádzkové náklady alebo akýmkoľvek iným platbám podľa tejto zmluvy, a bez predchádzajúceho písomného súhlasu k nim zriadiť záložné právo, zabezpečovací prevod práva alebo ich postúpiť na tretiu osobu.
4. Nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy v rozsahu potrebnom pre plnenie povinností a uplatňovanie práv z tejto zmluvy, a to na dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom pokiaľ nevyplýva inak z platnej právnej úpravy, súhlas nájomcu nezaniká skôr ako budú vysporiadané všetky vzťahy, práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce. Nájomca je oprávnený súhlas so spracovaním osobných údajov kedykoľvek písomne odvolať.

Článok IX **Doručovanie**

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, musia byť akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy doručené osobne, doporučenou poštou s doručenkou alebo kuriérskou službou na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo na inú zmluvnou stranou písomne oznámenú adresu.
2. Písomnosti sa budú považovať za doručené za nasledovných podmienok: (i) dňom ich prevzatia osobou oprávnenou prijímať písomnosti za adresáta, (ii) odmietnutím prevzatia písomnosti adresátom, (iii) uplynutím odbernej lehoty na prevzatie zásielky uloženej na pošte, ak adresát nebol zastihnutý, a to bez ohľadu na to, či sa adresát o uložení zásielky dozvedel alebo nie.


Článok X **Záverečné ustanovenia**

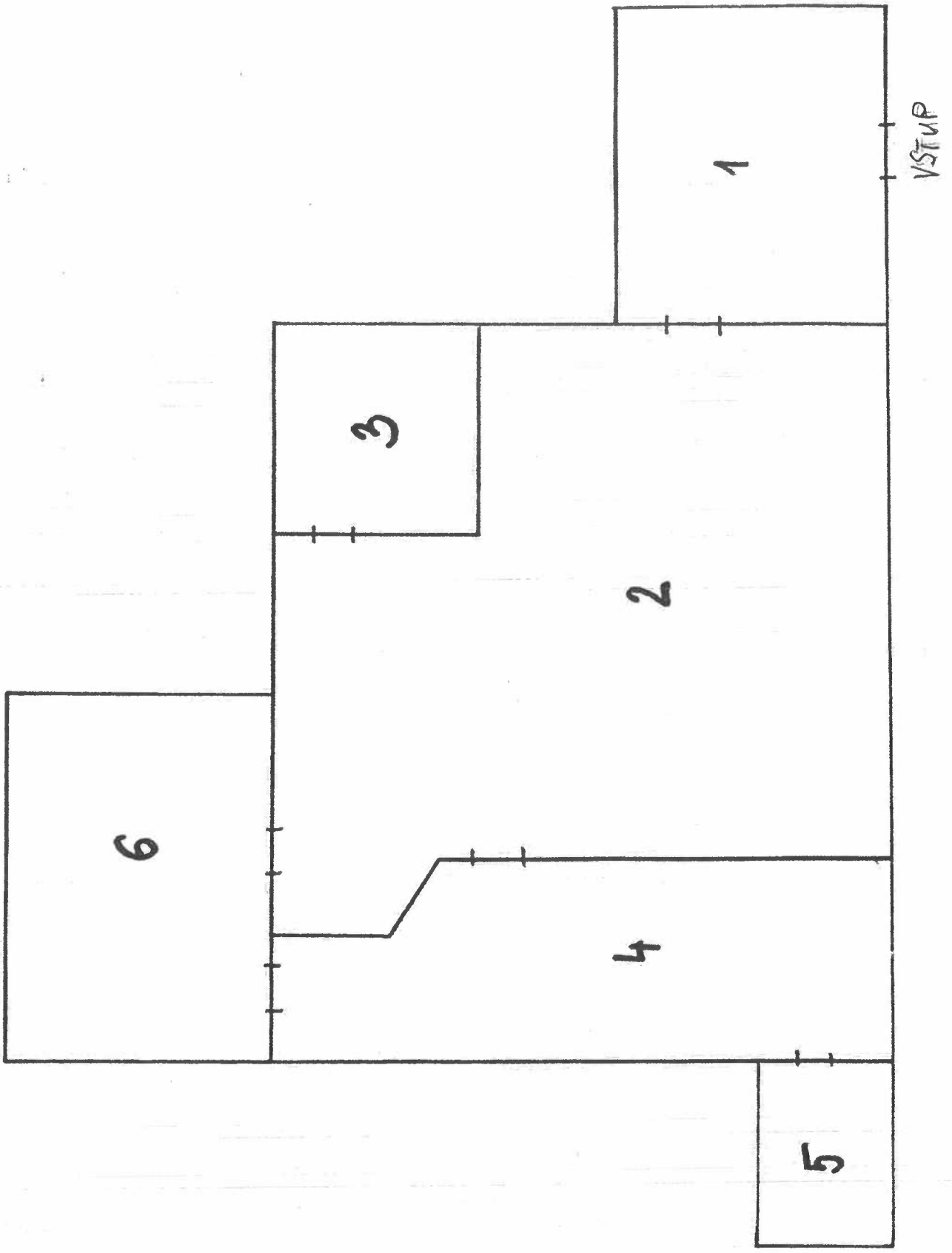
1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade s osobitným predpisom.
2. Prenechanie predmetu nájmu do nájmu nájomcovi na základe a za podmienok tejto zmluvy bolo schválené obecným zastupiteľstvom obce Lozorno dňa 17.05.2023 z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Stomatologická ambulancia (ďalšie priestory 2023)

3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len písomne vo forme dodatkov a so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
4. V prípade zániku nájomcu s právnym nástupcom sa zmluvné strany dohodli, že nájom ani táto zmluva nezaniká, pričom žiadna zo zmluvných strán nemá právo zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a príslušný právny nástupca zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej zmluvnej strany.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory z tejto zmluvy prednostne dohodou. Pokiaľ zmluvné strany nedospejú k dohode, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor na rozhodnutie súdu vecne, miestne a kauzálne príslušnému podľa Civilného sporového poriadku.
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po dve vyhotovenia.
8. Prílohy:
Príloha č. 1 – grafické znázornenie umiestnenia predmetu nájmu v budove
Príloha č. 2 – popis a rozpočet Investície do technického zhodnotenia

Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôkladne prečítali, jeho obsahu porozumeli, že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú podpismi osôb oprávnených v mene zmluvných strán konať.

V Lozorne, dňa <u>26/05/2023</u>	V <u>LOZORNE</u> dňa <u>26. 5. 2023</u>
Obec Lozorno (prenajímateľ) 	VAŠE ZUBNÉ CENTRUM s.r.o. (nájomca)
..... Mgr. <u>Ladislav Krechňák</u> zástupca starostu <u>András Jkó</u> konateľ



6/1

DODÁVATEĽ:		DODACÍ LIST číslo: DL-230050	
PKStav spol. s r.o. Bratislavská 79/42 Svätý Jur 900 21 Slovenská republika IČO: 48188891 DIČ: 2120088641 Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 104819/B		Objednávka: Faktúra: VAŠE ZUBNÉ CENTRUM s.r.o. Staré Grunty 26D 841 04 Bratislava - mestská časť Karlova Ves	
ODBERATEĽ:		Dátum vyhotovenia	
VAŠE ZUBNÉ CENTRUM s.r.o. Staré Grunty 26D IČO: 52509818 841 04 Bratislava - mestská časť Karlova Ves DIČ: 2121049832 Slovenská republika IČ DPH:		01.05.2023 Číslo účtu: SK34 0200 0000 0035 2397 9653 VS: 230050	
		Spôsob doprawy:	
		Forma úhrady:	

P.č.	Číslo položky	Názov položky	Množstvo	MJ	Zľava %	Jednotková cena	Cena spolu
1.	SL0004	Vybúranie obkladu a dlažby	65,6	m2	0	7,50	492,00
2.	SL0002	Vybúranie kovových zárubní (betón)	7	ks	0	80,00	560,00
3.	SL0019	Odstánenie tehlovej priečky do 100mm	7,56	m2	0	15,00	113,40
4.	SL0024	Odstánenie tehlovej priečky do 150mm	12,9	m2	0	16,00	206,20
5.	SL0029	Murovanie priečky 10 - 15cm	22,28	m2	0	55,90	1 245,45
6.	SL0208	Elektroinštalačné práce	1	ks	0	5 500,00	5 500,00
7.	SL0134	Vodoinštalácia + kompletáž	1	ks	0	3 350,00	3 350,00
8.	SL0033	Výmena a montáž nového kofa aj s prístupom	1	ks	0	3 850,00	3 850,00
9.	SL0882	Omietka po elektroinštalácii a vodoinštalačný ruh	125	bm	0	15,00	1 875,00
10.	SL0100	Sadrokartón suché omietky (lepenie sadrokartónu) s mat.	382	m2	0	21,00	8 022,00
11.	SL0118	Maľovanie - základný náter stien (2x biely náter)	318	m2	0	6,50	2 067,00
12.	SL0028	Osadenie drevených zárubní + zavesenie dverí	5	ks	0	268,00	1 340,00
13.	SL0063	Pokládka dlažby a obkladu	70	m2	0	60,00	4 200,00
14.	SL0501	Odvoz sate / podľa množstva a druhu sate	1	ks	0	1 200,00	1 200,00
15.	SL0374	Projekt elektroinštalácie	1	ks	0	950,00	950,00
16.	SL0375	Revíziu elektroinštalácie	1	ks	0	450,00	450,00
17.	SL0524	Doprava a obstaranie materiálu	7	ks	0	80,00	560,00
18.	SL0275	Presun stavebných hmôt	8	m3	0	56,00	448,00

Celková suma: EUR 36 455,05