

Zmluva o nájme zubnej ambulancie

uzavretá podľa zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami ako aj podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Ždiar

Sídlo: Ždiar 202, 059 55 Ždiar
Zastúpená: Ing. Pavlom Bekešom – starostom obce
IČO: 00326780
DIČ: 2021212776
Číslo účtu SK37 0200 0000 0000 2712 7562
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: FORT DENTAL CLINIC, s.r.o.

Sídlo: Nový Smokovec 27, 062 01 Vysoké Tatry
Zastúpený: László KRULYIK
IČO: 36510751
DIČ: 2022104986

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je vlastníkom zubnej ambulancie č. 1 poschodí v zdravotnom stredisku č. 261, postaveného na pozemku C KN parc. č. 1998/5 k.ú. Ždiar, ktorý má zapísaný na LV č. 1 k.ú. Ždiar.
2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu zubnú ambulanciu ,nachádzajúci sa na prvom podlaží zdravotného strediska č. 261, ktorý pozostáva z:
 - a. čakáreň o výmere 17,70 m²,
 - b. ambulancia o výmere 17,70 m²,
 - c. ambulancia o výmere 13,60 m², celková výmera **49,00 m²**.

2. (ďalej len „zubná ambulancia“)

3. Zubná ambulancia je vybavená :

- ústredným kúrením
- elektrická energia
- teplá, studená

Nájomca bude zubnú ambulanciu využívať na výkony týkajúce s výkonmi zubného lekára, a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.

4. Nájomca vyhlasuje, že právo nájmu prijíma. O odovzdaní a prevzatí bytu spíšu zmluvné strany preberací protokol, ktorý bude tvoriť prílohu tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

1. Nájom zubnej ambulancie sa uzatvára na **dobu určitú -do 31. decembra 2024** (ďalej aj „doba nájmu“).
2. Nájom zubnej ambulancie môže zaniknúť pred uplynutím doby nájmu:
 - a. písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b. výpoveďou v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - c. odstúpením od zmluvy v prípade, že nájomca alebo príslušníci jeho domácnosti aj napriek písomnému upozorneniu porušujú povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou, alebo nájomca trpí užívanie zubnej ambulancie takým spôsobom, že

prenajímateľovi vzniká škoda a tiež v prípade, existencie peňažných záväzkov nájomcu voči prenájímateľovi po dobe splatnosti viac ako 30 dní; nájomný vzťah zanikne dňom nasledujúcim po doručení písomného odstúpenia od zmluvy;

- d. zánikom predmetu nájmu,
- e. smrťou nájomcu.

3. Nájom zubnej ambulancie zanikne dňom skončenia vykonávania práce zubného doktora v zubnej ambulancii v Ždiari nájomcom, t.j. ak nájomca už nebude vykonávať prácu zubného doktora v zubnej ambulancii v zdravotnom stredisku č.261 v Ždiari.
4. Nájom zubnej ambulancie môže byť predĺžený v prípade, že nájomca najneskôr do 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu písomne oznámi prenájímateľovi, že má záujem o predĺženie nájmu. V prípade, že nájomca písomne neoznámi záujem o predĺženie nájmu, prenájom bytu k poslednému dňu v danom mesiaci končí.
5. Nájomca je povinný zubnú ambulanciu vypratať najneskôr do 5 dní od ukončenia nájmu a odovzdať zubnú ambulanciu prenájímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade porušenia tejto povinnosti je povinný zaplatiť prenájímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku dohodnutého nájomného a to za každý aj začatý mesiac omeškania s vypratáním zubnej ambulancie. V prípade odstúpenia od zmluvy môže prenájímateľ odstaviť prívod vody a elektriny do bytu a nájomca s týmto postupom vyslovene súhlasí. Ak nájomca odmietne vypratať zubnú ambulanciu, môže prenájímateľ tento otvorit' a vypratať na náklady nájomcu a nájomca sa zaväzuje platiť prenájímateľovi skladné vo výške 20,-- € za každý deň skladovania.

III.

Výška nájomného a nákladov za služby

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a náklady za služby spojené s užívaním zubnej ambulancie podľa predpisu úhrad nájomného a nákladov za služby, ktorý tvorí prílohu č. 1 zmluvy (ďalej len „predpis“), pričom výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním zubnej ambulancie je stanovená podľa platných cenových predpisov.
2. Po dobu trvania nájmu môže prenájímateľ jednostranne zmeniť výšku nájomného a nákladov za služby v prípade zmeny zásad hospodárenia obce s nebytovými priestormi alebo v prípade zvýšenia trhových cien energií, nákladov na vykurovanie, vody a pod. a to na základe nového predpisu úhrad.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu s platbami za služby, poskytnuté v súvislosti s užívaním zubnej ambulancie mesačne vopred vždy do 15 – tého dňa príslušného mesiaca bezhotovostným prevodom na účet prenájímateľa.
4. V prípade že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú úhradu za služby poskytované v súvislosti s užívaním zubnej ambulancie do 5 dní od ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenájímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania 2,5 promile dlžnej sumy, najmenej vo výške 1,--€ za každý i začatý mesiac omeškania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dojednané užívanie, udržiavať ho v takomto stave a zabezpečiť riadne poskytovanie služieb v súvislosti s jeho nájmom, s cieľom zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu a Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že Predmet nájmu v takomto stave preberá.
2. Náklady na prevádzku Predmetu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržiavaním, hradí výlučne Nájomca. Pre výklad obvyklého udržiavania sa použijú pojmy drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady tak, ako ich vymedzujú ustanovenia Vyhlášky č. 87/1995 Z.z., § 5 až § 9 s tým, že suma uvedená v ust. § 5 ods. 2 na základe dohody zmluvných strán neprevyší 100,--€ za jednu opravu.
3. Úpravy interiéru Predmetu nájmu, ktoré nie je možné vrátiť do pôvodného stavu je Nájomca oprávnený robiť len po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení Prenajímateľom.

4. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí dodržiavanie predpisov protipožiarnej ochrany, v zmysle zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov v Predmete nájmu a zaväzuje sa zabezpečiť všetky úlohy a opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť a plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle zákona č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti práce a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými predpismi, normami, hygienickými, bezpečnostnými, požiarovými predpismi tak, aby nevznikla škoda a súčasne pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby užívaním Predmetu nájmu nebol narušený výkon práv vlastníkov a ostatných nájomcov priestorov budovy zdravotného strediska.
7. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len v rozsahu a za účelom dohodnutom v tejto zmluve.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a iných stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
9. Nájomca berie na vedomie, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy prenajatého Predmetu nájmu a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom Prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Úpravy vykonáva Nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom Prenajímateľa bez náhrady, pokiaľ sa nedohodne inak.
10. Nájomca berie na vedomie, že si poistenie majetku vneseného do priestorov Predmetu nájmu, proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu alebo strate, dojedná sám na vlastné náklady, k čomu Prenajímateľ dáva svoj súhlas. V prípade uzatvorenia takejto poistnej zmluvy (zmlúv) je o každej povinný informovať Prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody spôsobené na Predmete nájmu jeho vlastnou činnosťou a činnosťou osôb nachádzajúcich sa so súhlasom Nájomcu v Predmete nájmu.
12. Nájomca je povinný za svojej prítomnosti umožniť Prenajímateľovi, resp. jeho písomne splnomocnenému zástupcovi, vstup do Predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok a odpisu spotreby vody.
13. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Odovzdanie Predmetu nájmu sa vykoná podpísaním „Odovzdacieho protokolu“ oboch zmluvných strán, ktorého jedno vyhotovenie dostane Prenajímateľ a jedno Nájomca. Splnenie povinnosti vrátiť Predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený, ak Nájomca súčasne vráti kľúče od Predmetu nájmu a Prenajímateľ prevezme písomným protokolom Predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu Nájomca. Ak Nájomca neodovzdá Predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a Prenajímateľ bude musieť Predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť Nájomca. Prenajímateľ je oprávnený v takomto prípade majetok Nájomcu na náklady Nájomcu podľa povahy veci uskladiť.
14. Nájomca berie na vedomie, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu iným osobám.
15. Nájomca je povinný zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích alebo iných zariadení, ktoré sa týkajú Predmetu nájmu, s Prenajímateľom písomne odsúhlasiť.
16. Prenajímateľ je v prípade poškodzovania zubnej ambulancie nájomcom alebo osobami, ktorým takéto poškodzovanie nájomca umožnil, oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
17. Nájomca a prenajímateľ sú si povinní vzájomne potvrdiť pri prevzatí a vrátení zubnej ambulancie, stavy meračov vody, elektriny, plynu a ďalších médií, ktorých dodávku bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu.
18. Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajatú zubnú ambulanciu a spoločné priestory, t.j. vonkajšie vstupné schodisko a vnútorné schodisko v čistote a poriadku a zabezpečiť ich upratovanie a to podľa pokynov prenajímateľa.

V.

Záverečné ustanovenia a iné dojednania

1. 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.
2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dojednané inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany si podpisom tejto zmluvy udeľujú v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov výlučne na účely súvisiace s realizáciou tejto zmluvy v rozsahu uvedenom v tejto zmluve. Súhlas zmluvných strán so spracúvaním osobných údajov sa udeľuje na neurčito. Tento súhlas môže byť odvolaný doručením písomného oznámenia o odvolaní súhlasu so spracúvaním osobných údajov druhej zmluvnej strane, nie je ho však možné odvolať počas doby trvania doby nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v počte dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno (1) vyhotovenie.
7. Prípadné spory medzi zmluvnými stranami z tejto zmluvy sa budú riešiť prednostne vzájomnou dohodou.

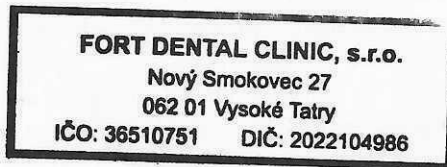
V Ždiari, dňa
17. 05. 2023

Prenajímateľ:

Obec Ždiar



Ing. Pavel Bekeš – starosta obce



Nájomca:

Príloha č. 1

Ročný nájom nebytových priestorov – ambulancia zubného lekára	1 200,-- €
Elektrická energia	650,--
Náklady kúrenie	650,--
<hr/>	
SPOLU ročne:	2 500,-- €

Mesačné splátky do 15 dňa v mesiaci vo výške 208,35 €.

Č.ú. SK37 0200 0000 0000 2712 7562, variabilný symbol 2611