

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 116/1990 Zb.“)

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Názov: Nitriansky samosprávny kraj
Sídlo: Rázusova 2A, 949 01 Nitra
IČO: 37861298
(ďalej len „Vlastník“)

v zastúpení správcou:

Poliklinika Nitrianskeho samosprávneho kraja Topoľčany
Sídlo: 17. novembra 1300/14, 955 01 Topoľčany
Zastúpená: Mgr. Zuzana Balážová, riaditeľka
IČO: 55953085
(ďalej len „Správca“)

(Vlastník a Správca ďalej spolu len ako „Prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Názov: DENTIST – KA s.r.o.
Sídlo: J. Matušku 2220/38, 955 01 Topoľčany
V zastúpení: MDDr. Katarína Matejovičová, konateľka
IČO: 51 436 345
DIČ: 2120702122
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK78 0200 0000 0039 3143 7255
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Nitra, vložka č. 45157/N, oddiel Sro

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) za nasledovných podmienok:

Čl. II
Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 490 v katastrálnom území Topoľčany, obec Topoľčany, okres Topoľčany, ako stavba – poliklinika, druh stavby: 12 – budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, druh chránenej nehnuteľnosti: 201 - nehnuteľná kultúrna pamiatka, so súp. č. 1300, postavená

na parcele reg. C KN č. 252 vedená Okresným úradom Topoľčany, katastrálnym odborom (ďalej len „Budova“).

2. Správca je správcom Budovy v zmysle § 6 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov na základe Zriaďovacej listiny Polikliniky Nitrianskeho samosprávneho kraja Topoľčany, 17. novembra 1300/14, 955 01 Topoľčany zo dňa 11.12.2023.
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov o výmere 90,05 m², nachádzajúcich sa v Budove na 3. poschodí, č. dverí 30, 38 (ďalej len ako „Predmet nájmu“). Nájomca je oprávnený spolu s Predmetom nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenia, ktorými na účely tejto Zmluvy rozumieme chodby, schodiská, vestibuly a toalety.
4. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu zo strany Nájomcu na prevádzkovanie stomatologickej ambulancie, ktorým je naplnený dôvod hodný osobitného zreteľa schválený Uznesením č. 218/2023 z 8. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 11. decembra 2023, t. j. poskytovanie zdravotnej starostlivosti a služieb súvisiacich s poskytovaním zdravotnej starostlivosti obyvateľom Nitrianskeho samosprávneho kraja. Nájomca nie je oprávnený používať Predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý.

Čl. III

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

Čl. IV

Úhrada za nájom

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie Predmetu nájmu vo výške 20,00 EUR /m²/rok (slovom dvadsať eur 0 centov), ktoré predstavuje len čiastku za nájom bez ďalších nákladov súvisiacich s užívaním a prevádzkovaním Predmetu nájmu. V zmysle uvedeného je úhrada za nájom za rok celkom 1.801,00 EUR (slovom jedentisícosemstojeden eur a 0 centov), čo predstavuje 11x mesačne sumu 150,08 EUR (slovom stopäťdesiat eur 8 centov) a 1 x mesačne sumu 150,12 EUR (slovom stopäťdesiat eur 12 centov).
2. Úhrady za služby spojené s nájmom (voda, TÚV, atď.) sú riešené osobitnou dohodou, ktorá tvorí prílohu č.1 tejto Zmluvy.
3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a odplaty za služby spojené s nájmom odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Úhradu za nájom a odplaty za služby spojené s nájmom je Nájomca povinný platiť mesačne v zmysle faktúry, ktorá bude vystavená na mesačnej báze prenajímateľom, so splatnosťou 30 dní od dátumu doručenia faktúry prenajímateľom nájomcovi na účet Prenajímateľa, ktorý bude Nájomcovi dodatočne oznámený.
4. Faktúra musí byť vyhotovená v súlade s ustanoveniami zákona o DPH. Ak faktúra vystavená prenajímateľom nebude obsahovať všetky zákonné záležitosti alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca má právo takúto faktúru prenajímateľovi vrátiť. Prenajímateľ je povinný podľa charakteru nedostatku vystaviť novú, opravenú, resp. doplnenú faktúru s novou lehotou splatnosti a bezodkladne zaslať uvedenú faktúru nájomcovi.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi odplatu zodpovedajúcu alikvotnej čiastke nájomného odo dňa 01.03.2024 do nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi odplatu zodpovedajúcu alikvotnej čiastke platby za služby spojené s nájmom odo dňa prepisu energií a iných médií na Polikliniku Nitrianskeho samosprávneho kraja Topoľčany s jednotlivými dodávateľmi služieb do nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. V prípade, že zmluva nadobudne účinnosť skôr, ako sa uskutoční prepis jednotlivých energií a médií, bude úhrada odplaty za služby spojené s nájmom realizovaná v alikvotnej výške v zmysle čl. IV odseku 3. tejto Zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom táto Zmluva nadobudla účinnosť, bude nájomné každoročne valorizované o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR. Valorizácia ročného nájomného v zmysle predchádzajúcej vety sa neuplatní v prípade, ak miera inflácie za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim dosiahne zápornú hodnotu.
8. V prípade, že nájomné nebude zaplatené v správnej výške (nájomné vrátane valorizačného rozdielu) a v dohodnutej lehote, zaväzuje sa Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa § 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
9. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním zodpovedajúcej sumy finančných prostriedkov v plnej výške na účet Prenajímateľa, identifikovateľných ako platba od Nájomcu.
10. V prípade, že Nájomca neuhradí dohodnuté mesačné nájomné a zálohy za služby ani do 30 dní odo dňa jeho splatnosti, Prenajímateľ je po písomnom upozornení na možnosť odstúpenia od tejto Zmluvy a márnom uplynutí dodatočnej 10-dňovej lehoty na zaplatenie, počítanej odo dňa doručenia písomného upozornenia, oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Ak Prenajímateľ z uvedeného dôvodu odstúpi od tejto Zmluvy, platnosť Zmluvy sa končí dňom doručenia odstúpenia. Uvedeným nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zaplatiť úhradu za nájom a škodu, ktorá konaním Nájomcu Prenajímateľovi vznikla. Nájomca je zároveň povinný vypratať priestory označené v čl. II. tejto Zmluvy najneskôr do desiatich dní odo dňa doručenia odstúpenia od tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa.
11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zvýšenie záloh za služby spojené s nájmom v dôsledku zvýšenia cien nákladov súvisiacich s užívaním a prevádzkovaním Predmetu nájmu za energie, vodné a stočné, a to dodatkom k tejto Zmluve. Ak Nájomca nebude akceptovať zvýšenie ceny, má Prenajímateľ právo odstúpiť od tejto Zmluvy. Účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia odstúpenia.

Čl. V

Technický stav nebytového priestoru

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu v stave v akom sa nachádza ku dňu jeho prevzatia.
2. Drobné opravy a úpravy účelovej povahy do výšky 150,00 EUR (slovom stopäťdesiat eur 0 centov) za kalendárny mesiac znáša Nájomca na vlastné náklady. Akékoľvek ďalšie opravy a stavebné úpravy je Nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca vyhlasuje, že technický stav predmetu nájmu pozná, pretože Predmet nájmu užíval už v období bezprostredne predchádzajúcom uzatvoreniu tejto Zmluvy, v takomto

stave ho preberá a zároveň vyhlasuje, že Predmet nájmu je v čase jeho prevzatia v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.

4. Prenajímateľ neposkytuje Nájomcovi telekomunikačné služby, internetové pripojenie ani upratovanie Predmetu nájmu. Nájomca si tieto služby môže zabezpečiť na vlastné náklady.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:
 - a) uhrádzať dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom,
 - b) užívať Predmet nájmu v súlade s účelom určeným v čl. II tejto Zmluvy,
 - c) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zabezpečuje Prenajímateľ, inak Nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti,
 - d) zabezpečiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce na Predmete nájmu,
 - e) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním,
 - f) v prípade havárie alebo potreby opráv v Predmete nájmu umožniť Prenajímateľovi prístup do potrebnej časti Budovy,
 - g) vykonávať prostredníctvom elektrotechnického špecialistu odborné prehliadky a skúšky (revízie) elektrických spotrebičov používaných v Predmete nájmu v zmysle platných právnych predpisov a STN,
 - h) uhradiť škodu spôsobenú na Predmete nájmu konaním alebo nekonaním Nájomcu a osôb s ním spojených,
 - i) umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu z dôvodu kontroly dodržiavania zmluvných podmienok,
 - j) odovzdať priestory po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - k) v plnom rozsahu niesť zodpovednosť za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a za ochranu bezpečnosti a zdravia pri práci.
2. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave v akom sa nachádza ku dňu jeho odovzdania k riadnemu užívaniu v súlade s účelom nájmu v zmysle Čl. II tejto Zmluvy,
 - b) v dostatočnom časovom predstihu informovať Nájomcu o všetkých pripravovaných technických, prevádzkových a iných opatreniach týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza a ktoré môžu mať vplyv na riadne užívanie Predmetu nájmu Nájomcom,
 - c) umožniť Nájomcovi umiestniť na vopred Prenajímateľom stanovených miestach pri vstupe do Budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, ako aj pri vstupe do Predmetu nájmu, firemné označenie primeranej veľkosti a konštrukcie v zmysle legislatívnych predpisov.
3. Nájomca je oprávnený uplatňovať nároky podľa príslušných daňových predpisov, ktoré vzniknú v súvislosti s nákladmi vynaloženými na opravy a údržbu Predmetu nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa do podnájmu alebo výpožičky.
5. Nájomca podpisom tejto Zmluvy čestne prehlasuje, že nie je osobou, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora v znení neskorších predpisov.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah dojednaný na základe tejto zmluvy možno ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa i Nájomcu bez uvedenia dôvodu so šesťmesačnou výpovednou lehotou, pričom výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane a nájom zaniká uplynutím výpovednej doby,
 - c) odstúpením Prenajímateľa od tejto Zmluvy, z dôvodov uvedených v tejto Zmluve vrátane dôvodu ak Nájomca poruší ustanovenia tejto Zmluvy týkajúce sa opráv a stavebných úprav a/alebo ak Nájomca svojou činnosťou a činnosťou osôb s ním spojených, napr. zákazníkmi, obmedzí, znemožní a/alebo ohrozí riadny chod a užívanie Predmetu nájmu a/alebo Budovy alebo ak táto činnosť spôsobí nepriaznivé alebo škodlivé podmienky iným prevádzkam v Budove, pričom účinky odstúpenia od tejto Zmluvy nastávajú momentom doručenia oznámenia adresátovi.
2. Nájom nebytových priestorov zaniká aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. VIII.

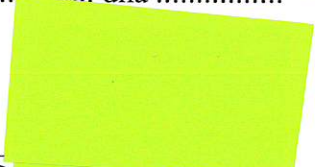
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa Zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku vráti doručovaná zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa takáto zásielka za doručенú po troch dňoch od vrátenia takejto zásielky jej odosielateľovi za doručенú. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca písomnosť v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie zmarí, v tomto prípade sa zásielka považuje po troch dňoch od vrátenia takto nedoručenej zásielky odosielateľovi za doručенú, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
2. Zmeniť alebo doplniť túto Zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov Zmluvných strán formou očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve.
3. Práva a povinnosti Zmluvných strán v Zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. Neplatnosť, nevykonateľnosť či neúčinnosť aj len niektorých ustanovení tejto Zmluvy nespôsobujú neplatnosť, nevykonateľnosť či neúčinnosť Zmluvy ako celku, a to za podmienky, že neplatné či neúčinné ustanovenie môže byť oddelené od ostatných platných ustanovení tejto Zmluvy a nahradené ustanovením v súlade s platnou právnou úpravou, účelom tejto Zmluvy a vôľou Zmluvných strán pri uzatvorení tejto Zmluvy.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom neskoršieho podpisu Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
5. Pri odovzdaní a prebratí Predmetu nájmu a taktiež pri jeho ukončení bude vyhotovený písomný protokol v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu.

6. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých tri rovnopisy obdrží Správca a dva rovnopisy obdrží Nájomca.
7. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, túto Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, prejavy ich vôle sú zrozumiteľné a určité, nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu Zmluvy porozumeli v plnom rozsahu, súhlasia s ním a na znak toho ju potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.


Nájomca:

V Topoľčanoch dňa 01.03.2024


MDDr. Katarína Matejovicová
konateľka
DENTIST - KA s.r.o.

Prenajímateľ:

V Topoľčanoch dňa 01.03.2024


Mgr. Zuzana Balážová
riaditeľka
Polikliniky Nitrianskeho samosprávneho
kraja Topoľčany

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov

**Dohoda
o úhrade prevádzkových nákladov spojených s prenájmom časti nebytových priestorov
uzatvorená medzi:**

Prenajímateľ:

Názov: Nitriansky samosprávny kraj
Sídlo: Rázusova 2A, 949 01 Nitra
IČO: 37861298
(ďalej len „Vlastník“)

v zastúpení správcou:

Poliklinika Nitrianskeho samosprávneho kraja Topoľčany
Sídlo: 17. novembra 1300/14, 955 01 Topoľčany
Zastúpená: Mgr. Zuzana Balážová, riaditeľka
IČO: 55953085
(ďalej len „Správca“)

(Vlastník a Správca ďalej spolu len ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: DENTIST – KA s.r.o.
Sídlo: J. Matušku 2220/38, 955 01 Topoľčany
V zastúpení: MDDr. Katarína Matejovičová, konateľka
IČO: 51 436 345
DIČ: 2120702122
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK78 0200 0000 0039 3143 7255
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Nitra, vložka č. 45157/N, oddiel Sro

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)


Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto Dohody ako neoddeliteľnej prílohy č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov v nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 490 v katastrálnom území Topoľčany, obec Topoľčany, okres Topoľčany, ako stavba – poliklinika, druh stavby: 12 – budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, druh chránenej nehnuteľnosti: 201 - nehnuteľná kultúrna pamiatka, so súp. č. 1300, postavená na parcele reg. C KN č. 252 vedená Okresným úradom Topoľčany, katastrálnym odborom (ďalej len „Budova“), ktorej predmetom je úprava úhrad prevádzkových nákladov, a to nasledovne:

1. Náklady za odber elektrickej energie budú účtované mesačne na základe faktúry z celkových nákladov za elektrickú energiu dodanej do objektu, v prepočte na pomer nájomcom užíwanej vnútornej plochy 90,05 m² k celkovej ploche budovy.

2. Náklady za odvoz a uloženie komunálneho odpadu budú vyúčtované mesačne na základe faktúry podľa stanovenia poplatku za uloženie a likvidáciu komunálneho odpadu vyrubeneho mestom Topoľčany za rok a z toho percentuálne na nájomcom užívanú vnútornú plochu 90,05 m² k celkovej ploche Budovy.
3. Náklady na vykurovanie a TUV budú vyúčtované mesačne na základe faktúry z celkových nákladov vynaložených na vykurovanie objektu v prepočte na pomer nájomcom užívanej vnútornej plochy 90,05 m² k celkovej vykurovanej ploche Budovy.
4. Náklady za dodávku vody a stočné budú vyúčtované mesačne na základe faktúry z celkových nákladov za dodávku vody, v prepočte na pomer Nájomcom užívanej vnútornej plochy 90,05 m² k celkovej ploche Budovy.
5. Prípadné nezrovnalosti sa prednostne riešia vzájomnou dohodou v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov a Zmluvou o nájme, ktorej prílohou je táto dohoda.


Nájomca:

V Topoľčanoch dňa 01.03.2024


MDDr. Katarína Matejovicová
konateľka
DENTIST-KA s.r.o.

Prenajímateľ:

V Topoľčanoch dňa 01.03.2024


Mgr. Zuzana Balážová
riaditeľka
Polikliniky Nitrianskeho samosprávneho
kraja Topoľčany