

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
medzi:

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľom

Obchodné meno : **OBEC SEŇA**
Sídlo : 044 58 SEŇA 200
Zastúpený : Ing. Marcela Gallová, starostka obce
IČO: 00324698
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 0402468001/5600
Telefón: 055/6962204

a

Nájomcom

Obchodné meno: P. N. Dent, s.r.o.
Sídlo: Letná 29, 040 11 Košice - Sever
Štatutárny orgán: MUDr. Peter Novotný, trvale bytom Letná 29, Košice
IČO: 36607037

Čl. II.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - domu súpisné číslo 341, nachádzajúci sa na pozemku s parcelným číslom 292 a prislúchajúcich technických stavieb na parcele číslo 289/2, v obci Seňa, katastrálne územie Seňa, zapísaných na liste vlastníctva č. 820, (ďalej len „nebytový priestor“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytových priestorov opísaných v bode 1 tohto článku, a to:
a/ samostatnú prevádzkovú jednotku - v celkovej výmere **72,3 m²**.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory do nájmu na účely výkonu činnosti nájomcu, ktorou je : **činnosť spojená s povolením zdravotníckej starostlivosti v neštátnom zdravotníckom zariadení vydaného pod číslom 3784/2006-RU20-22043, ambulancia s odborným zameraním stomatológia.**

4. Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá prenajaté nebytové priestory nezariadené v stave v akom sa nachádzajú pri ich odovzdaní, pričom nájomca prehlasuje, že bol oboznámený zo stavom prenajatých priestorov. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že nebytový priestor od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihladením na účel nájmu podľa tejto zmluvy.

5. Nájomca si zabezpečí všetky nevyhnutné náležitosti spojené s uvedením prevádzky do činnosti na vlastné náklady, bez možného nároku na ich uplatnenie. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v priebehu ani po skončení nájmu /zániku nájmu / nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na zmeny vykonané na prenajatej veci ani v prípade ak prenajímateľ dal nájomcovi súhlas na ich zmenu. Nájomca nemá nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci. Investície vnesené nájomcom / technické zhodnotenie / bude odpisovať nájomca vo vlastnom účtovníctve.

6. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť v nevyhnutnej miere predmet nájmu. Porušením tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi právo odstúpiť od tejto zmluvy.

7. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom prenajímateľom.

Čl. III.

Výška nájomného a odmeny za plnenia súvisiace s nájmom a platobné podmienky

Zmluvnými stranami dohodnutá výška nájomného a odmeny za obstaranie plnení súvisiacich s nájmom poskytovaných v zmysle tejto zmluvy (ďalej len „nájomné a odmena“) je nasledovná:

1. Mesačné nájomné určené dohodou je vo výške : 108,45 €
slovom: jednoososemeur štyridsaťpäťcentov.

Výška mesačného nájomného bola určená prijatým uznesením č. 35/III/2015 zo dňa 13. 4. 2015 sumou 1,50€/m².

2. Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia :

Mesačné nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať dopredu a to najneskôr do 10-tého dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Nájomca uhrádza nájomné v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo prevodom na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v dohodnutej výške, splatnosti a spôsobom uvedeným v tejto zmluve bez predchádzajúcej fakturácie. Nájomné je zaplatené riadne a včas ak mesačné nájomné bude pripísané na účet prenajímateľa alebo zaplatené v hotovosti najneskôr do 10-tého dňa príslušného mesiaca.

3. Služby poskytované v súvislosti s nájmom :

Druh energie	Spôsob dodávky	Percento podielu
El.energia	Odber elektrickej energie od dodávateľa	55%
Vykurovanie	Odber zemného plynu od dodávateľa	Podľa spotreby na m ²
Vodné	Odber vody od dodávateľa	Platby priamo obci
Stočné	Odber vody od dodávateľa	Platby priamo obci
Komunálny odpad	Vývoz prostredníctvom obce Seňa	Platby priamo obci

Vodné, stočné: objekt je napojený na vodovod a kanalizáciu. Výška vodného a stočného sa stanoví samostatnou Zmluvou o pripojení na verejnú kanalizáciu a vodovod.

Elektrická energia, vykurovanie : prenajaté nebytové priestory nemajú samostatné merače odberu elektrickej energie a zemného plynu. Pomer nájomcu na ich spotrebu je stanovený v tabuľke.

Nájomca bude náklady na elektrickú energiu a vykurovanie uhrádzať preddavkovo v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo prevodom na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

- Výška preddavku za spotrebu elektrickej energie – 44 €/mes.
- Výška preddavku za spotrebu zemného plynu – 63 €/mes.

Zúčtovanie preddavkov sa vykoná po vyúčtovaní skutočnej spotreby elektrickej energie a plynu dodávateľom.

Odmenu prenajímateľa za plnenia poskytované v súvislosti s nájmom nebytových priestorov sa nájomca zaväzuje uhrádzať na základe faktúr vystavených prenajímateľom .

4. Vzhľadom na možný pohyb cien a zvyšovanie nákladov na prevádzku nebytových priestorov, berie nájomca na vedomie, že výška nájomného môže byť prenajímateľom upravená minimálne o ročné % inflácie zistené ku koncu predchádzajúceho roka. V prípade, ak nájomca nebude s úpravou výšky nájomného a odmeny v zmysle predchádzajúcej vety súhlasiť, má možnosť ukončiť nájomný pomer výpoveďou alebo dohodou.

5. V prípade omeškania s platením nájomného a odmeny dohodnutých zmluvnými stranami v tejto zmluve je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca dodrží lehotu splatnosti, ak najneskôr v deň splatnosti uvedenom na faktúre – služby poskytované v súvislosti s nájmom, bude fakturovaná suma pripísaná na účet prenajímateľa alebo zaplatená v hotovosti vystavením príjmového pokladničného dokladu.

7. V prípade omeškania s platením nájomného a odmeny dohodnutých zmluvnými stranami v tejto zmluve je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Čl. IV.

Ochrana majetku a poistenie

1. Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory tak, aby nedošlo pri používaní k nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu a súčasne zabezpečiť riadnu ochranu predmetu nájmu.

2. Prenajímateľ má zabezpečené základné poistenie nebytových priestorov pre príslušné poistné riziká. Do tohto poistenia nie je zahrnuté poistenie hnutelných vecí patriacich nájomcovi, nachádzajúcich sa v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca si na vlastné náklady poistí svoj majetok proti prípadným škodám a zodpovednosti za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v nebytových priestoroch počas trvania nájmu. Ak tak neurobí, je za škody zodpovedný sám nájomca. V prípade krádeže a vlámania je nájomca povinný uviesť škody súvisiace z tohto titulu do pôvodného stavu na vlastné náklady, resp. zabezpečiť si poistenie na takúto udalosť.

3. Nájomca sa zaväzuje, že vzniknuté poistné udalosti vzťahujúce sa na poistenie majetku prenajímateľa nahlási bez zbytočného odkladu po vzniku poistnej udalosti prenajímateľovi.

4. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa na účely ich kontroly fyzickej inventúry hmotného majetku a podobne.

5. Zabezpečenie priestorov za účelom ochrany majetku nájomcu si volí nájomca či vo forme elektronickej ochrany alebo mrežami a to na vlastné náklady.

Čl. V.

Povinnosti nájomcu

1. Užívať prenajaté nebytové priestory na účel uvedený v článku II. bod 3. tejto zmluvy.

2. Platiť v dohodnutom termíne úhradu nájomného a odmien dohodnutých zmluvnými stranami v tejto zmluve.

3. Nájomca berie na vedomie, že zistené neplnenie jeho povinností v prenajatých a ním užívaných nebytových priestoroch na úseku požiarnej ochrany, BOZP a civilnej ochrany môže byť dôvodom výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa s jednomesačnou výpovednou lehotou.

4. Ku dňu skončenia nájmu na vlastné náklady odstrániť závady, ktoré nájomca spôsobil v prenajatých nebytových priestoroch a uviesť tieto nebytové priestory do pôvodného stavu. V deň skončenia nájmu, za prítomnosti prenajímateľa alebo ním určených osôb zápisnične odovzdať uvoľnené nebytové priestory prenajímateľovi, v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu, s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu.

5. V prípade, že zavinením nájomcu vznikne škoda na prenajatých nebytových priestoroch, je nájomca povinný uhradiť vzniknutú škodu prenajímateľovi v plnej výške.

6. Nájomca nie je oprávnený prenajímať prenajaté nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa. Tento zmluvný vzťah nezaväzuje prenajímateľa na iné plnenia ako je to uvedené v tejto zmluve.

7. Nájomca sa zaväzuje, že v žiadnom prípade neposkytne tretím osobám právo použiť túto zmluvu na registráciu pre iné subjekty, alebo pre akékoľvek iné právne úkony. V prípade, že tak nájomca urobí, prenajímateľ má právo dňom, kedy túto skutočnosť zistí, odstúpiť od tejto zmluvy v plnom rozsahu. Nájomca je v takom prípade povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu zodpovedajúcu výške nájomného za jeden mesiac. Odstúpením od tejto zmluvy z dôvodov uvedených v tomto bode a to kedykoľvek v príslušnom mesiaci nezaniká právo prenajímateľa na úhradu nájomného a s tým súvisiacich platieb za celý mesiac, v ktorom prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpil.

8. Nájomca si bude sám zabezpečovať a hradíť na vlastné náklady bežné opravy a údržbu prenajatých nebytových priestorov, ktoré sú vyvolané jeho prevádzkovou činnosťou. Nájomca nemôže bez písomného súhlasu prenajímateľa vynakladať žiadne ďalšie náklady do prenajatých priestorov nad rámec povinností dohodnutých v tejto nájomnej zmluve. Technické zhodnotenie musí byť písomné dohodnuté dodatkom nájomnej zmluvy, kde bude dohodnutý rozsah prác a ich výška.

9. Nájomca vystupuje ako samostatný právny subjekt a je povinný plniť všetky povinnosti vyplývajúce z tohto právneho postavenia, vrátane povinnosti platiť miestne poplatky podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne a odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov .

10. V prípade poškodenia prenajatého majetku a vzniku poistnej udalosti je toto nájomca povinný bezodkladne hlásiť na vyššie uvedeníh číslach, alebo priamo v sídle prenajímateľa.

Čl. VI.

Doba nájmu.

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú: **od 1. 8. 2015 do 31. 12. 2018.**

Čl. VII.

Skončenie nájmu nebytových priestorov a prolongácia

1. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy (ďalej len "doba nájmu") sa predlžuje v prípade, ak nájomca najneskôr do dvoch mesiacov pred ukončením doby nájmu, resp. predĺženej doby nájmu doručí prenajímateľovi písomne oznámenie, že si želá predĺžiť dobu nájmu a prenajímateľ najneskôr do 30 dní od obdržania tohto písomného oznámenia nájomcovi písomne oznámi, že s predĺžením doby nájmu súhlasí. Doba nájmu sa v takom prípade predlžuje vždy o jeden rok od ukončenia doby nájmu, resp. od ukončenia predĺženej doby nájmu ak nie je dohodnuté inak.

2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí:
- a) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá táto zmluva podľa č. VI. tejto zmluvy,
 - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,
 - c) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota u oboch zmluvných strán je tri mesiace, ak nie je zmluve uvedené inak a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), a to za podmienok stanovených v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), a to za podmienok stanovených v tejto zmluve.
5. Ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a odmien fakturovaných prenajímateľom v zmysle príslušných ustanovení tejto zmluvy a to čo i len mesiac, je prenajímateľ oprávnený túto zmluvu vypovedať. V tomto prípade je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy ak nájomca nezaplatí splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.
6. Ak nájomca v posledný deň výpovednej lehoty alebo v posledný deň nájmu neuvolní prenajaté nebytové priestory, súhlasí s tým, že prenajímateľ z dôvodu predídania vzniku ušlého zisku za nájom týchto nebytových priestorov inému nájomcovi, nasledujúci deň po dni ukončenia nájmu vystahuje na náklady nájomcu a to i v jeho neprítomnosti hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v týchto nebytových priestoroch do náhradného priestoru. Nájomca berie na vedomie, že v súvislosti s predmetným vystávaním znáša nebezpečenstvo vzniknutej škody na vystávaných veciach a súčasne znáša aj náklady za sťahovanie a uloženie týchto hnutelných vecí v náhradnom priestore.
7. Ak nájomca nebude mať vysporiadané všetky záväzky voči prenajímateľovi (prenajímateľ bude evidovať neuhradené nájomné alebo akékoľvek iné platby súvisiace s týmto nájmom), nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ si môže uplatniť v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka záložné prípadne zádržné právo k hnutelným veciam nájomcu, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch. Ak budú z uvedeného dôvodu hnutelné veci nájomcu vystávané z predmetných nebytových priestorov, nájomca sa zaväzuje, že náklady na sťahovanie týchto vecí do náhradného priestoru ako aj úložné uhradí prenajímateľovi v plnom rozsahu.
8. V prípade, ak bude z dôvodu uvedených v tomto článku nutné, aby prenajímateľ odstavil dodávky elektrickej energie, tepelnej energie a pod. nájomca berie na vedomie, že znáša nebezpečenstvo vzniknutej škody na svojich hnutelných veciach, ktoré budú touto odstávkou dotknuté.

Čl. VIII.

Závěrečné ustanovenia

1. Zmeniť dohodnutý obsah tejto zmluvy je možné len písomne dodatkom po vzájomnej dohode zmluvných strán. Písomné dodatky sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Zásielky, ktoré majú mať v rámci tejto zmluvy písomnú formu a nie je uvedené inak, sa v rámci tejto zmluvy považujú za doručené dňom, kedy boli prevzaté. Ak zásielku druhá zmluvná strana odmietne prevziať, považuje sa za jej doručenie deň odmietnutia jej doručenia. V ostatných prípadoch je zásielka doručená dňom, kedy sa vráti účastníkovi zmluvy – odosielateľovi ak bola doručovaná na adresu druhého účastníka tejto zmluvy uvedenú v záhlaví – príjemcu, prípadne na adresu, ktorú po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy oznámil príjemca na doručovanie odosielateľovi.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch , z ktorých zmluvné strany obdržia po 1 vyhotovení.
4. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, že zmluva bola uzatvorená po vzájomnej dohode a nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak svojho súhlasu túto zmluvu potvrdzujú svojim podpisom.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.

V Seni, dňa 28. 7. 2015

Podpisy zmluvných strán.

Za prenajímateľa:

7

Za nájomcu:



Ing. Marcela Gállová
starostka obce