ZMLUVA O NÁJME č. 338

Čl. 1
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ : **Stredisko sociálnej starostlivosti**
sídlom: Vl. Clementisa 51, 917 01 Trnava
v zastúpení: JUDr. Vlastimil Očenáš – riaditeľ SSS
IČO: 17639760
IČ pre DPH: SK2021176245
DIČ: 2021176245
Bankové spojenie: VÚB Trnava,
Č. ú. IBAN: SK2602000000000064833212
BIC : SUBASKBX

a

2. Nájomca : **Janec-dental s. r. o.**
So sídlom: Bohdanovce nad Trnavou 317, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou
v zastúpení: MDDr. Jaroslav Janec
IČO: 50 429 795
DIČ: 212 031 9201
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Č. ú. IBAN: SK1109000000005117299213
BIC: GIBASKBX
Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Trnava
Oddiel: Sro
Vložka číslo: 38119/T

uzatvárajú túto zmluvu o nájme v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Zmluvy o prevode privatizovaného majetku na mesto Trnava uzatvorenej medzi Fondom národného majetku SR, Drieňová č. 27, Bratislava a mestom Trnava zo dňa 17.12.2002 a na základe uznesenia Mestskej rady mesta Trnava č. 581/2018 zo dňa 29.10.2018.

Čl. 2
Úvodné ustanovenia

1. Mesto Trnava je podľa výpisu Okresného úradu Trnava, katastrálneho odboru vlastníkom nehnuteľnosti Mestská poliklinika, Starohájska č. 2 v Trnave, s. č. 6755, katastrálne územie Trnava, parc. č. 5680/206-218, parc. č. 5671/222-225.

2. Stredisko sociálnej starostlivosti ako príspevková organizácia mesta Trnava - prenajímateľ je na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 105/2003 zo dňa 24.06.2003 správcom nehnuteľnosti Mestská poliklinika, Starohájska č. 2, Trnava.

3. Nájomca je poskytovateľom zdravotnej starostlivosti.

Čl. 3
Predmet a účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenechá nájomcovi na užívanie v objekte Mestskej polikliniky, Starohájska č. 2 v Trnave tieto priestory: (čísla miestností sú uvedené poľa výkresovej dokumentácie)

Blok C, prízemie, m. č. 5 - 7	o výmere	37,44 m^2
Spolu s výmerou		37,44 m^2

2. Nájomca užíva prenajatý priestor za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti – zubná ambulancia.

3. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory, fyzicky písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov do užívania.

Čl. 4
Nájomné a úhrady za služby

1. Nájomné je stanovené na základe cenovej ponuky a Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Trnava č. 456 o určení obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava v sume **31,50 eur/m^2/rok**.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie prenajatého priestoru nájomné a zálohové platby za služby a ďalšie činnosti súvisiace so správcovstvom objektu, ktoré zabezpečuje prenajímateľ.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie v objekte Mestskej polikliniky pomernú časť spoločných priestorov, ktorá sa nájomcovi osobitne nevyčleňuje vo výmere 37,44 m^2 x 0,9 = **33,70 m^2**

4. V súvislosti s nájmom a užívaním priestorov prenajímateľ poskytuje nájomcovi služby a ďalšie činnosti, súvisiace so správcovstvom prenajatého priestoru i spoločných priestorov Mestskej polikliniky, Starohájska č. 2:

- dodávku tepla
- dodávku teplej vody
- dodávku studenej vody
- dodávku elektrickej energie
- dodávku zemného plynu
- telefónneho spojenia cez telefónnu ústredňu a obsluha ústredne
- odvoz komunálneho odpadu
- užívanie výťahu
- odvod dažďovej vody
- deratizácia, dezinsekcia, dezinfekcia
- informátorská a strážna služba

- údržba spoločných priestorov
- iné služby na základe dohody

5. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a zálohové platby prenajímateľovi za užívanie prenajatého priestoru mesačne na základe splátkového kalendára prenajímateľa.

6. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,1 % zo splatnej sumy za každý deň omeškania nájomcu s platením nájomného a zálohových platieb podľa splátkového kalendára.

7. Vyúčtovanie nákladov za služby, ktoré vznikli užívaním priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. daného roka zašle prenajímateľ nájomcovi do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania dodávateľmi služieb prenajímateľovi. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní od doručenia vyúčtovania ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného ako i zálohových platieb za služby, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným Všeobecne záväzným nariadením mesta Trnava, alebo podľa rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovania služieb.

9. Nájomca hradí po ukončení nájmu alikvotnú časť úhrady podľa ods. 2 tohto článku za užívanie prenajatého priestoru až do doby zápisničného odovzdania prenajatého priestoru prenajímateľovi.

10. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi inštalovanie každého elektrického spotrebiča, ktorý inštaluje v prenajatých priestoroch a zvýšenie počtu pracovníkov pracujúcich v predmete nájmu nad dve osoby.

Čl. 5
Doba nájmu

Nájomný vzťah vzniká dňom začatia prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia uvedeného v právoplatnom rozhodnutí Trnavského samosprávneho kraja o poskytovaní zdravotnej starostlivosti pre Janec-dental s. r. o., najneskôr od 01.02.2019 a uzatvára sa na dobu neurčitú s nasledovnými podmienkami:

Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu s výpovednou lehotou:

a) 1 mesiac, ak
   - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
   - nájomca neprevádzkuje v prenajatých priestoroch činnosť zdravotníckeho zariadenia v súlade s uzatvorenou zmluvou
   - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
   - nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
   - nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal

b) 3 mesiace, ak

- nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, po lehote splatnosti faktúry

c) 6 mesiacov, ak
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor

Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu s výpovednou lehotou:

a) 1 mesiac, ak
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb.

b) 3 mesiace, ak
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie

Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej písomnom doručení.

Ukončenie nájomného vzťahu môže byť i vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.

Čl. 6
Práva a povinnosti

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý priestor (predmet zmluvy) len s cieľom prevádzkovania činnosti v súlade s článkom 3, bod 2 tejto zmluvy.

2. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý predmet nájmu, do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný zabezpečiť udržiavanie nebytového priestoru po stránke protipožiarnej ochrany, bezpečnosti zdravia pri práci a hygieny a znášať všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností.

4. Nájomca môže do odpadových košov, resp. kontajnerov ukladať len bežný komunálny odpad. Na zber odpadu, na ktorý sa vzťahuje osobitný režim (napr. použitý zdravotnícky materiál, biologický materiál, chemikálie, jedy apod.) si nájomník uzatvorí zmluvu o zbere so špecializovanou firmou na tento odpad na vlastné náklady. Prenajímateľ určí priestor, do ktorého sa budú ukladať vrecia so špeciálnym odpadom.

5. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodu elektrickej energie, vody a ústredného kúrenia, môže nájomca robiť len s písomným súhlasom prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný si zabezpečovať drobné opravy sanitárnych zariadení, elektrických zariadení, údržbu okien, dverí, kovaní, zámkov, roliet a podláh v prenajatom priestore na vlastné náklady ako i bielenie stien a obnovu náterov v súlade s § 5, ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb..

7. Prenajímateľ poistí budovu proti živelným pohromám. Nájomca si podľa vlastného uváženia môže poistiť svoj majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu z titulu poškodenia, zničenia alebo odcudzenia hnuteľných vecí vo vlastníctve alebo držbe nájomcu vnesených do nebytových priestorov.

8. Nájomca a osoby v právnom vzťahu k nájomcovi majú právo užívať v rozsahu potrebnom na účely nerušeného výkonu práv nájmu aj spoločné priestory a zariadenia objektu Mestská poliklinika (sociálne zariadenia, výťahy, apod.).

9. Prenajímateľ má právo kontroly v prenajatých priestoroch s cieľom preverenia ich stavu z hľadiska technického, ako aj ich využitia v súlade s podmienkami tejto zmluvy.

10. Upratovanie spoločných priestorov sa bude realizovať podľa jednotného režimu platného pre celú budovu Mestskej polikliniky, čo je nájomca povinný akceptovať uzatvorením zmluvy na upratovanie so spoločnosťou zabezpečujúcou upratovanie v Mestskej poliklinike.

11. Nájomca je povinný v prípade technických porúch na rozvodoch ÚK, TÚV, SV alebo elektrickej inštalácie okamžite upozorniť prenajímateľa na ich výskyt, aby sa včasným odstránením predišlo vzniku škôd, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

12. Zavedenie vlastnej telefónnej linky si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Použitie telefónneho spojenia cez telefónnu ústredňu zabezpečí prenajímateľ prostredníctvom prevádzkovateľa telefónnej ústredne.

13. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a zálohové platby za služby súvisiace s užívaním prenajatého priestoru. Zálohové platby budú zúčtované podľa skutočnej spotreby v prenajatom nebytovom priestore a spoločných priestorov Mestskej polikliniky. Nájomca berie na vedomie, že pomerové merače SV, TÚV a elektrickej energie sú pomerovými meračmi a nie fakturačnými.

14. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi osobne zápisnične prenajatý priestor, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

15. Akákoľvek zmena v osobe nájomcu, vrátane právneho nástupníctva (napr. predaj podniku) musí byť schválená príslušným orgánom mesta. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu v sídle spoločnosti, zmenu konateľa alebo zmenu čísla bankového účtu do 15 dní od schválenia zmeny.

Čl. 7
Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, nájomca súhlasí s exekúciou vypratáním nebytového priestoru na svoje náklady, ak neodovzdá nebytový priestor najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty.

   a/ Titulom pre exekúciu bude notárska zápisnica podľa § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučného poriadku, ktorá bude obsahovať vyhlásenie nájomcu, že v prípade neuhradenia dlžnej čiastky na nájomnom a ukončenia nájmu, nájomca súhlasí s vykonaním exekúcie vypratáním z nebytových priestorov na jeho náklady.

b/ Nájomca je povinný predložiť notársku zápisnicu podľa ods. 1 písm. a) tohto článku aj pri zmene predmetu nájmu.

2. Nájomca je povinný doručiť notársku zápisnicu k tejto zmluve prenajímateľovi najneskôr do 14 dní od vzniku nájomného vzťahu.

Čl. 8
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovom sídle Strediska sociálnej starostlivosti. Táto Zmluva bola zverejnená dňa 23-11-2018

2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy a prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne, po vzájomnej dohode.

3. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci Zmluvy viazaní prejavmi svojej vôle.

4. Ak nájomca notársku zápisnicu nepredloží v lehote dohodnutej v čl. 7, bod 2 tejto zmluvy, prenajímateľ odstupuje od zmluvy a zmluva sa od začiatku ruší.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých zmluvné strany obdržia po dvoch exemplároch.

6. Nájomca súhlasí, že písomná dokumentácia odosielaná prostredníctvom poštového podniku v súvislosti s nájomným vzťahom odoslaná prenajímateľom nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy bude považovaná za doručenú dňom prevzatia alebo tretím dňom nasledujúcim po dni vrátenia zásielky prenajímateľovi.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Trnave, dňa 23-11-2018

Stredisko sociálnej starostlivosti

JUDr. Vlastimil Očenáš
riaditeľ SSS
prenajímateľ

Janec-dental s. r. o.
MDDr. Jaroslav Janec - konateľ
nájomca