

# **Z m l u v a**

## **o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

m e d z i

### **1. Mesto Stará Ľubovňa**

v zastúpení: **PaedDr. Michal Biganič**  
IČO: 330 167  
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.  
753256/5200

(ďalej len "prenajímateľ")

**2. Nájomcom:** **JUDent, s.r.o., Levočská č. 3, Stará Ľubovňa**  
v zastúpení: **MUDr. Koloman Kováč, Továrenská 827/7, Stará Ľubovňa**  
rodné číslo:

IČO: 46016937  
DIČ:  
Bankové spojenie: 2556206353/0200

### **I.**

#### **Predmet zmluvy**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte na ul. Levočskej č. 3 v Starej Ľubovni, zapísané na Správe katastra v Starej Ľubovni na LV č. 3696, ako budova postavená na parc. č. 1000/1 súp. č. 337. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá.

### **II.**

#### **Účel nájmu**

Nájomca bude uvedené priestory užívať za účelom zriadenia zubnej ambulancie.

### **III.**

#### **Doba nájmu**

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú **od 01.03.2011.**

#### IV. Nájomné

Výška nájomného bola stanovená na základe dohody vo výške **1 193,55 €** ročne a to v nasledovnom členení:

Druh nájmu	Podlahová plocha v m <sup>2</sup>	Cena za 1m <sup>2</sup>	Ročné
<b>nájomné</b>			
Predajné, prevádzkové, odbytové plochy	35,70	31,87 €	1 137,76 €
Kancelárske plochy	0,00	0,00 €	0,00 €
Výrobné priestory (dielňa, služby)	0,00	0,00 €	0,00 €
Skladové priestory	0,00	0,00 €	0,00 €
Ostatné plochy (chodby, WC, )	0,00	0,00 €	0,00 €
Spoločné plochy (chodby, WC - podiel)	7,00	7,97 €	55,79 €
Iné plochy	0,00	0,00 €	0,00 €
<b>Celkom:</b>	<b>112,75</b>		<b>1 193,55 €</b>

#### V. Úhrada ostatných služieb spojených s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje znášať náklady súvisiace s užívaním prenajatých nebytových priestorov alikvotným podielom z nameraných spotrieb elektrickej energie, tepla, vody a iné na jednotlivých meračoch prenajímateľa, ktoré sú určené na účely nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za ostatné služby, ktoré činia ročne **771,39 €**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

a) elektrina	200,00 €
b) osvetlenie spoločných priestorov	0,00 €
c) prenájom elektromera	0,00 €
d) teplo	463,30 €
e) vodné a stočné	100,00 €
f) Iné	0,00 €
g) odvoz TDO (smetí)	0,00 €
h) upratovanie spoločných vonkajších priestorov	0,00 €
ch) podiel na zabezpečení technika PO «PO	8,09 €

**Spolu za ostatné služby ročne 771,39 €**

3. Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru a ostatných služieb je **1 964,94 €** ročne.

4. Nájomné a ostatné služby sú splatné mesačne - vopred a to vždy do 10 - tého dňa za príslušný mesiac vo výške **163,74 €** na účet prenajímateľa v OTP Banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 753256/5200, s uvedením variabilného symbolu: **1710004272**

5. Pri nedodržaní termínu splatnosti bude podľa ustanovení Obchodného zákonníka (právnické osoby) a Občianskeho zákonníka (fyzické osoby) účtovaná zmluvná pokuta vo výške 0,1 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia daného roka si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajíateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 14 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajíateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
8. Nájomné podľa článku IV sa môže upraviť medziročne o mieru inflácie za predchádzajúci rok, a to podľa údajov Slovenského štatistického úradu vždy dodatkom k nájomnej zmluve.

## **VI.**

### **Technický stav nebytového priestoru**

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 odst. 1 zákona č. 116/1990 Zb., prenajíateľ odovzdá nájomcovi, nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, písomne spracovaným záznamom, ktorý bude tvoriť súčasť nájomnej zmluvy.

Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajíateľa a príslušného stavebného úradu.

Prenajíateľ zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil nájomca.

Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní /ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“/, ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku /opravy a výmeny zámok a nátery/. Rozpis prác a služieb považovaných za „drobné opravy“ spojené s užívaním nebytových priestorov tvorí prílohu NZ. /Príloha č.5/

Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajíateľ.

## **VII.**

### **Poistenie**

1. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a tiež poisťuje nehnuteľnosť (objekt daný na účely prenájmu), v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajíateľom nasledovne:
  - prípady poškodenia a zničenia nehnuteľného majetku a investícií živelnou udalosťou alebo požiarou udalosťou,
  - prípady poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení.
2. Poistenie nad uvedený rozsah (poistenie majetku) zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

## VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých nebytových priestorov, t.j. elektro materiál, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľby, výmena podlahových krytín atď.
4. Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí nájomca prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území mesta Stará Ľubovňa.
5. V zimnom období nájomca zabezpečí vypratanie snehu v šírke chodníka súvisiaceho so vstupom do objektu - prenajatých priestorov (VŠZN č. 2 - mesta Stará Ľubovňa).
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v prenajatých nebytových priestoroch umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom, plynu, elektrine a pod.)
8. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov. Za všetky ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov zodpovedá v plnom rozsahu.
  - nájomca sa zaväzuje podľa požiarnych predpisov vybaviť prenajatú časť hasiacimi prístrojmi,
  - nájomca je povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu prenajatých častí objektu,
  - nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb ktorým umožnil vstup do prevádzky,
  - nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany..
9. Nájomca je povinný inštalovať samostatné meranie elektrickej energie po dohode a jej dodávateľom. Na vlastné náklady si zabezpečuje revízie elektrických zariadení v zmysle STN 331500.
10. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
11. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.

12. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov.
13. Nájomca je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom pre podnikateľskú činnosť tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok nájomcu, ktoré sú záväzné v prevádzke a s ktorými bol nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy oboznámený.
14. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory /schody, schodištia, sociálne priestory, výťah a podobne/ v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
15. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Reklamné plochy budú riešené osobitnou dohodou.
16. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
17. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
18. V zmysle § 7 odst. 10 zákona č. 428/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov o ochrane osobných údajov, nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas o spracovaní osobných údajov uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
19. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

## **IX. Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
  - výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote podľa Zákona č. 116/90 Zb.
  - výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
2. Pri opakovanom porušení finančnej disciplíny, podľa článku V, ods. 3 nájomnej zmluvy, na ktorú prenajímateľ písomne upozornil nájomcu, prenajímateľ môže vypovedať zmluvný vzťah v jednomesačnej lehote t. j. 30 dní.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodol inak.

**X.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne výhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vo vlastnom mene podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

Stará Ľubovňa dňa 10.02.2011

**Prenajímateľ:**

**Mesto Stará Ľubovňa**

**PaedDr. Michal Biganič**  
**primátor mesta**

**Nájomca:**

**JUDent, s.r.o.**

**Levočská 337/3**  
**064 01 Stará Ľubovňa**

## **Rozpis prác a služieb považovaných za drobné opravy, ktoré si zabezpečuje nájomca počas zmluvného vzťahu v nebytových priestoroch sám na vlastné náklady**

### **A/ Sanitárne zariadenie:**

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla,
- oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika,
- oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- oprava odpadového a prepadového ventilu,
- oprava batérie,
- výmena tesnenia,
- oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- oprava schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- čistenie zanesených odpadových rúr len do kanalizačného stúpadla,
- oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,

### **B/ Elektrické zariadenie:**

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok,
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,

### **C/ Kovanie a zámky:**

- oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, medzidverových spojov, ventilácií, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,

### **D/ Okná a dvere:**

- tmelenie okien,
- menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- zasklievanie jednotlivých okien
- menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov,

### **E/ Podlahy:**

- oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
- upevnenie, výmena prahu,
- upevnenie, náhrada podlahových líšt,

### **F/ Spoločné priestory:**

- zabezpečuje prenajímateľ v horeuvedenom rozsahu na vlastné náklady

**X.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne výhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vo vlastnom mene podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

Stará Ľubovňa dňa 10.02.2011

**Prenajímateľ:**

**Mesto Stará Ľubovňa**

**PaedDr. Michal Biganič**  
primátor mesta



**Nájomca:**

**JUDent, s.r.o.**

**Levočská 337/3**  
**064 01 Stará Ľubovňa**