

20110239

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 08/2011

podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v platnom znení (Občiansky zákonník)

a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

ktorú uzatvorili

v Holíči dňa 11. júla 2011

Mesto Holíč

sídlom 908 51 Holíč, Bratislavská 5

IČO : 00 309 541

bankové spojenie: VÚB. a .s. Senica č.ú. 20028182/0200

v mene ktorého koná: Mgr. Zdenko Čambal, primátor

(na strane jednej ako prenajímateľ)

a

MUDr. Rozália Maczvaldová, s.r.o.

Hviezdoslavova ul. 1742/10

908 51 Holíč

IČO: 44656416

bankové spojenie: SLSP a.s. pobočka Holíč

t a k t o :

I. Predmet nájmu

1.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v nehnuteľnostiach uvedených v tejto zmluve, ktoré sa prenajímajú v rozsahu vyplývajúcom z tejto zmluvy. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností pre obec v k.ú. Holíč na liste vlastníctva č. 2406

ako parcely:

parcelné číslo 125/2	o výmere 1527 m ²	- zastavené plochy a nádvoria -
parcelné číslo 125/17	o výmere 16 m ²	- zastavené plochy a nádvoria -
parcelné číslo 125/21	o výmere 116 m ²	- zastavené plochy a nádvoria -

a ako stavba

s.č. 1742

a nachádzajú sa na adrese : Hviezdoslavova ul. 1742/10, 908 51 Holíč.

1.2. Predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy sú nebytové priestory prenajímateľa nachádzajúce sa vo vyššie uvedených nehnuteľnostiach a to v rozsahu, ktorý je uvedený v tejto zmluve. Umiestnenie prenajatých nebytových priestorov je určené na situačnom nákrese, ktorý predstavuje prílohu č.2 (pôdorys podlažia) k tejto nájmovej zmluve. Predmet nájmu sa člení na priestory určené pre výlučné užívanie nájomcom a na priestory určené pre spoločné využívanie nájomcom a inými nájomcami alebo inými osobami. Ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, platí, že predmet nájmu smie nájomca využívať v rozsahu potrebnom na plnenie účelu nájmu.

1.3. Predmetom nájmu, ktorý je určený pre výlučné využívanie nájomcom sú priestory o výmere 37,35 m².

Tieto priestory sú na prílohe č.2 označené ako priestor č.15,16,19,20 25 a 26 - Blok A I NP

1.4. Predmetom nájmu, ktorý je určený pre spoločné využívanie nájomcom a inými nájomcami alebo inými osobami sú priestory o výmere 28,88 m².

Tieto priestory sú vyznačené na prílohe č.2

Ia. Osobitné dojednania týkajúce sa predmetu nájmu

1a.1. Nájomca podpisom tejto nájomnej zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený so skutočnosťou, že prenajímateľ plánuje počas trvania nájmu vykonávať na nehnuteľnostiach uvedených v bode 1.1. tejto zmluvy stavebné práce, ktoré môžu nájomcu obmedziť v užívaní predmetu nájmu. Konkrétne sa bude jednať o stavebné práce, ktoré prenajímateľ plánuje uskutočniť v súlade s podmienkami čerpania dotácie poskytnutej z verejných prostriedkov na rekonštrukciu Zdravotného strediska Holíč (ďalej len Rekonštrukcia).

1a.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže počas stavebných a rekonštrukčných prác vykonávaných v rámci Rekonštrukcie uvedenej v bode 1a.1 tejto zmluvy uskutočniť relokáciu nájomcu do iných primeraných priestorov na nevyhnutne potrebný čas pri nezmenenej výške nájomného, a to z dôvodu potreby vykonania stavebných a rekonštrukčných prác na predmete nájmu.

1a.3. Obmedzenia, ktoré bude nájomca počas Rekonštrukcie povinný znášať, sa nájomcovi kompenzujú poskytnutím paušálnej zľavy na nájom, pričom nájomné sa určuje vo výške

- 16,60 eur/m²/rok za každý prenajatý m² (bod 1.3, 1.4) počas Rekonštrukcie

Výpočet nájmu so zohľadnením poskytnutej zľavy je uvedený v prílohe č.1.

Nájomca má nárok na poskytnutie uvedenej zľavy od začiatku nájomného vzťahu až do dňa kolaudácie Rekonštrukcie.

II. Účel nájmu

2.1. Účelom prenájmu nebytového priestoru je využívanie prenajatých priestorov nájomcom v zmysle tejto zmluvy.

2.2. Nebytové priestory smie nájomca využívať v súlade s ich stavebno-technickým určením na výkon týchto činností: prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia.

2.3. Nájomca vyhlasuje, že berie vyššie uvedené nebytové priestory do nájmu za uvedeným účelom a zaväzuje sa, že bude za nájom riadne a včas platiť nájomné a súvisiace služby. Bez písomného súhlasu prenajímateľa je nepripustné využívanie prenajatých nebytových priestorov na výkon iných činností ako je účel nájmu výslovne uvedený v tejto zmluve.

2.4. Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia (napr. súhlasné rozhodnutie hygienika so zriadením prevádzky nájomcu, atď. - ďalej len „povolenia“), vyžadované podľa príslušných právnych predpisov pre prevádzkovanie činnosti nájomcu v predmete nájmu. Kópie týchto povolení je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi bezodkladne po ich vydaní príslušným orgánom verejnej správy.

2.5. Porušenie ktoréhokoľvek ustanovenia tohto článku zmluvy sa považuje za osobitne hrubé porušovanie tejto zmluvy.

III. Výška nájomného

3.1. Cena nájomného sa určuje v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi (zák.č.18/1996 Z.z.) dohodou zmluvných strán a to tak ako to vyplýva z ďalších ustanovení tejto zmluvy a jej dodatkov.

3.2. Nájomca je povinný platiť v zmysle podmienok tejto zmluvy nájomné v sume

25 eur/m²/rok za priestory pre výlučné užívanie (bod 1.3), čo predstavuje 933,75 eur/rok (77,81 eur/mesiac)

13 eur/m²/rok za priestory pre spoločné užívanie (bod 1.4.), čo predstavuje 375,44 eur/rok (31,29 eur/mesiac)

Spolu je nájomca povinný platiť za celý predmet nájmu nájomné v sume 1 309,19 eur ročne, t.j. 109,10 eur mesačne.

Výpočet nájmu je uvedený v prílohe č. 1

3.3. Zmeny a úpravy dojednanej ceny nájomného je možné vykonať iba ak to vyplýva zo zákona alebo z ustanovení tejto zmluvy alebo na základe dohody zmluvných strán.

3.4. V dojednanej cene nájomného za celý predmet nájmu je zohľadnená možnosť drobných nepresností v určení celkovej výmery prenajatých nebytových priestorov. Zmluvné strany sa dohodli, že úprava výšky nájomného za celý predmet nájmu požadovaná ktoroukoľvek zmluvnou stranou z dôvodu dodatočne zistených nepresností v určení celkovej výmery prenajatých nebytových priestorov bude obojstranne akceptovaná iba ak zistená odchýlka presiahne 5% výmery uvedenej v tejto zmluve.

3.5. V prípade, že Štatistický úrad SR alebo iná oficiálna ustanovizeň určená k monitorovaniu vývoja inflácie v rámci ekonomiky SR vykáže nárast medziročnej inflácie väčší ako 2%, má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi k základnému nájomnému valorizačný príplatok a to vo výške zodpovedajúcej zistenému nárastu inflácie. Počas prvých troch rokov trvania nájmu je nájomca od valorizačného príplatku oslobodený.

3.6. V prípade nesúhlasu nájomcu s vyúčtovaním valorizačného príplatku alebo inej úpravy nájomného v zmysle tejto zmluvy je nájomca povinný svoje námietky formulovať písomne s podrobným odôvodnením, v ktorom musí uviesť všetko čo proti úprave nájomného namieta. Uplatnením námietok nie je dotknutá povinnosť nájomcu rešpektovať vykonanú úpravu nájomného.

IV. Splatnosť nájomného

4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v pravidelných mesačných splátkach podľa splátkového kalendára, ak z tejto zmluvy, jej príloh alebo dohody účastníkov nevyplýva niečo iné.

4.2. Splátky nájomného a zálohových platieb za súvisiace výkony a služby sú splatné mesačne vždy k 15. dňu príslušného mesiaca, ku ktorému sa splátka nájomného vzťahuje.

4.3. Pre splatnosť tzv. prvého nájomného sa neuplatňujú body 4.1. a 4.2. tejto zmluvy. Tzv. prvé nájomné ako aj všetky nedoplatky na doterajšom nájomnom a súvisiacich službách vzniknutých v súvislosti s nájomným vzťahom, ktorý je touto zmluvou nahradený, budú zaplatené na základe fakturácie prenajímateľa v lehote a spôsobom uvedeným v prílohe č.3 k tejto zmluve.

4.4. Nájomné, ako aj ďalšie úhrady podľa tejto zmluvy uhradí nájomca bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa na základe faktúr vystavených v súlade s touto zmluvou.

4.5. Pod pojmom účet prenajímateľa sa rozumie jeho účet uvedený v tejto zmluve. Prenajímateľ je oprávnený jednostranným doručeným písomným oznámením meniť účet určený na prijímanie úhrad podľa tejto zmluvy.

4.6. Omeškanie nájomcu s úhradou nájomného alebo s úhradou inej platby účtovanej v súlade s touto zmluvou (a to vrátane platieb podľa prípadných splátkových kalendárov alebo iných dohôd účastníkov) o viac ako 30 (slovom: tridsať) dní sa považuje za osobitne hrubé porušenie tejto zmluvy

4.7. V prípade omeškania nájomcu s platením splátok nájomného alebo s úhradou za súvisiace výkony a služby alebo s úhradou inej platby účtovanej v súlade s touto zmluvou (a to vrátane platieb podľa prípadných splátkových kalendárov alebo iných dohôd účastníkov) má prenajímateľ voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania s úhradou dlžnej sumy.

V. Doba nájmu

5.1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 11.7.2011 do 31.12.2021.

5.2. Táto zmluva môže byť skončená dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou v zmysle platných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. (Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov) alebo z iných dôvodov vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy.

5.3. Od tejto zmluvy je možné odstúpiť iba z dôvodov vyplývajúcich z platných právnych noriem alebo z dôvodov uvedených výslovne v tejto zmluve alebo z dôvodu osobitne hrubého porušovania tejto zmluvy.

5.4. Výpovedná doba je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

5.5. V prípade, že v lehote troch mesiacov pred uplynutím doby nájmu (uvedenej v bode 5.1. tejto zmluvy) nájomca písomne požiada prenajímateľa o predĺženie nájmu, alebo v prípade, že nájomca po uplynutí doby nájmu (uvedenej v bode 5.1. tejto zmluvy) užíva predmet nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá na súde návrh na vypratanie, platí, že nájom trvá ďalej s tým, že doba nájmu sa v takýchto prípadoch mení z doby určitej na dobu neurčitú, pričom ostatné zmluvné dojednania ostávajú v platnosti.

VI. Súvisiace výkony a služby

6.1. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na zaobstarávanie výkonov a služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu ako sú napríklad náklady za vykurovanie, dodávky teplej vody, zemného plynu, elektrickej energie, vodné a stočné, upratovanie spoločných priestorov, deratizácia, dezinfekcia, a ani iné činnosti súvisiace s predmetom nájmu (ďalej iba ako "súvisiace výkony a služby").

6.2. Prenajímateľ je povinný všetky úhrady za súvisiace výkony a služby, ktoré pre nájomcu poskytne, sprostredkuje alebo inak zabezpečí, nájomcovi vopred písomne preukázať (fotokópiami faktúr vystavených dodávateľmi týchto služieb) a až následne ich presne a pomerne preúčtovať na ťarchu nájomcu, a to v rozsahu skutočného podielu nájomcu pripadajúceho na prenajaté nebytové priestory v zmysle tejto zmluvy.

6.3. Nájomca je povinný úhrady za súvisiace výkony a služby prenajímateľovi riadne a včas uhradiť v súlade s dojednaniaми uvedenými v tejto zmluve.

6.4. Ak z tejto zmluvy alebo z iných dojednaní účastníkov nevyplýva výslovne niečo iné, je nájomca povinný spoločne so splátkami nájomného platiť prenajímateľovi mesačne primerané preddavky za poskytované služby. Zúčtovanie zaplatených preddavkov za bežný kalendárny rok sa vykoná vždy do 31. marca roku nasledujúceho. Tento termín zúčtovania môže prenajímateľ primerane pozmeniť v závislosti od termínov ročného zúčtovania, ktoré uplatňujú dodávatelia niektorých súvisiacich výkonov a služieb. Výška, splatnosť a výpočet zálohových platieb, ktoré je nájomca povinný platiť prenajímateľovi v čase od uzavretia tejto zmluvy, je uvedený v prílohe č. 1.

6.5. V prípade preukázateľnej zmeny cien s nájomom súvisiacich výkonov a služieb je prenajímateľ povinný tieto nájomcovi preukázať a až následne účtované preddavky primerane zvýšiť.

VII. Osobitné ustanovenia

7.1. Nájomca je povinný najmä:

a/ užívať predmet nájmu v súlade s účelom uvedeným v tejto zmluve a dodržiavať všetky povinnosti, ktoré nájomcovi vyplývajú z platných právnych noriem alebo z ustanovení tejto zmluvy,

b/ riadne a včas platiť vyúčtované nájomné a úhrady za súvisiace výkony a služby,

c/ zaobchádzať s predmetom nájmu so starostlivosťou dobrého hospodára, udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, predchádzať poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu predmetu nájmu a uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,

d/ oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla; nájomca znáša náklady spojené s bežným udržiavaním predmetu nájmu a bežnou údržbou a tiež náklady na drobné opravy ako aj na akékoľvek úpravy účelovej povahy nebytových priestorov, ktoré nie sú bežným udržiavaním predmetu nájmu, resp. bežnou údržbou, pokiaľ boli vyvolané prevádzkovými dôvodmi pri činnosti nájomcu; nájomca sa zaväzuje bezodkladne vykonávať na predmete nájmu opravy a údržbu v rozsahu vyplývajúcom z platných právnych predpisov alebo z ustanovení tejto zmluvy,

e/ zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav, ktoré prenajímateľ písomne neodsúhlasil (vrátane zabudovávania zariadení pevne spojených so stenou, stropom alebo podlahou) alebo iných zásahov do konštrukcie objektu, a nevykonávať v prenajatých nebytových priestoroch žiadne zásahy do rozvodných sietí prenajímateľa (najmä do rozvodov spojov, elektroinštalácie, plynu, tepla, vody, odpadov apod.)

f/ neumiestňovať a nezapájať v prenajatých priestoroch iné elektrospotrebiče okrem elektrospotrebičov bežnej potreby (napr. registračná pokladnica, osobný počítač apod.), a okrem tých, ktoré prenajímateľ písomne odsúhlasil, a aj pri používaní odsúhlasených spotrebičov je povinný dbať, aby tieto nepreťažovali elektrické rozvody a ističe,

g/ neskladovať v prenajatých priestoroch nijaké látky výbušné, rádioaktívne a horľaviny, dodržiavať protipožiarne predpisy a dbať na dodržiavanie zákazu fajčenia vo všetkých nebytových priestoroch prenajímateľa (okrem výnimiek určených prenajímateľom) a zabezpečiť alebo umožniť vykonávanie pravidelných požiarnych revízií, nájomca si zabezpečí revízie požiarnych zariadení v priestoroch, ktoré má prenajaté pre svoje výlučné užívanie

h/ starostlivo dodržiavať všetky hygienické predpisy, podľa potreby alebo pokynov prenajímateľa zabezpečiť alebo umožniť vykonanie deratizácie a dezinfekcie,

i/ nevykonávať žiadnu činnosť, ktorá by hlukom, prachom, zápachom otrasmi, vibráciami alebo inými rušivými vplyvmi presahovala prenajaté nebytové priestory alebo by ich poškodzovala či znehodnocovala, alebo ktorá by poškodzovala okolité objekty alebo ktorá by presahovala rozsah povolený normou alebo by nezodpovedala pokynu alebo odporúčeniu hygienika, zdravotníckeho zariadenia alebo inej odbornej inštitúcie,

j/ udržiavať čistotu a poriadok vo vnútri prenajatých priestorov, a podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v prístupových priestoroch do objektu a v priestoroch spoločného užívania,

k/ neumiestňovať svoj odpad v priestoroch prenajímateľa ani v odpadových nádobách prenajímateľa, ak na to prenajímateľ nedá písomný súhlas; všetky odpady si nájomca musí likvidovať na svoje náklady a mimo priestory prenajímateľa; nájomca berie na seba v rámci svojej činnosti zodpovednosť za nakladanie a likvidáciu odpadov podľa platných právnych predpisov o odpadoch a ďalších súvisiacich predpisov,

l/ starostlivo dodržiavať všetky predpisy o ochrane životného prostredia a najmä dbať na predchádzanie akýchkoľvek nežiaducich únikov do okolitého prostredia, vzduchu, vodných tokov a kanalizácie,

m/ starostlivo dodržiavať všetky predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pracovníkov,

n/ starostlivo dodržiavať všetky predpisy o ochrane majetku a to vrátane interných predpisov prenajímateľa,

o/ neumiestňovať bez písomného súhlasu prenajímateľa žiadne reklamné pútače a nepripustiť umiestnenie žiadnych reklamných pútačov na vonkajšie steny objektu, v ktorom sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory, toto ustanovenie neobmedzuje nájomcu, aby si označil priestory spôsobom vyžadovaným všeobecnými právnymi predpismi (napr. Živnostenským zákonom) a aby si po prerokovaní s prenajímateľom odsúhlaseným spôsobom umiestnil na objekte reklamu svojej firmy,

p/ dbať o to, aby boli zabezpečené vstupy do objektu prenajímateľa ako aj vstupy do prenajatých priestorov proti neoprávnenému vniknutiu tretích osôb,

q/ dbať na zabezpečenie dostatočnej priechodnosti všetkých priestorov v objekte prenajímateľa,

r/ dbať na zachovanie poriadku v prenajatých priestoroch aj na vonkajších plochách pred objektom a dbať na dodržiavanie zákazu odkladať alebo skladovať v objekte prenajímateľa akékoľvek veci na miestach, ktoré nie sú predmetom nájmu,

s/ zabezpečiť, aby sa v prenajatých priestoroch nepožívali ani neuchovávali alkoholické nápoje ani iné omamné látky (ak to nevyplýva z predmetu činnosti nájomcu),

t/ poučiť svojich zamestnancov o povinnostiach, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy a to najmä o povinnosti dodržiavania protipožiarnych a bezpečnostných predpisov v prenajatých priestoroch.

v/ dodržiavať povinnosti uvedené v tejto zmluve a rešpektovať všetky pokyny prenajímateľa týkajúce sa dodržiavania nájomnej zmluvy

7.2. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vykonávať kontrolu dodržiavania povinností, ktoré sú uvedené v bode 7.1. zmluvy. Vykonaniu kontroly vo vnútri prenajatých nebytových priestoroch musí byť prítomný nájomca alebo jeho zamestnanec alebo iný zástupca alebo iná tretia osoba. Výkon kontroly sa uskutočňuje s prihliadnutím na oprávnené záujmy nájomcu tak, aby pokiaľ možno nadmerne neobmedzoval nájomcu v jeho činnosti.

7.3. Nájomca je povinný konať tak, aby nezapríčinil alebo neumožnil spôsobenie škody na majetku prenajímateľa. V prípade vzniku škody spôsobenej opomenutím tejto povinnosti je nájomca povinný túto škodu v plnom rozsahu znášať.

7.4. Porušovanie povinností uvedených v bode 7.1., 7.2. a 7.3. tejto časti zmluvy sa pokladá za osobitne hrubé porušovanie tejto zmluvy.

7.5. V nevyhnutných prípadoch (napr. pri ohrození zdravia a životov osôb alebo pri hroziacej škode na majetku) má prenajímateľ právo vstupovať do priestorov užívaných nájomcom aj bez prítomnosti nájomcu; prenajímateľ je však povinný vyhotoviť o tom písomný záznam s uvedením dňa, hodiny a mien zúčastnených osôb.

Prenajímateľ je oprávnený použiť náhradné kľúče od nájomcov, ktoré budú uložené na Mestskej polícii v Holiči.

7.6. Ak by prišlo ku skončeniu nájomného vzťahu a nájomca by riadne a včas nevypratával a neodovzdával nebytové priestory prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na vstupe do prenajatých nebytových priestorov a tieto priestory nájomcovi znepriístupniť, vypratávať prenajaté nebytové priestory a vyťahovať všetky veci nájomcu do vlastných skladových priestorov prenajímateľa.

7.7. Nájomca sa zaväzuje, že si všetok svoj majetok, ktorý bude umiestnený v prenajatých priestoroch, na svoje náklady poistí do plnej výšky jeho hodnoty a to tak, že jeho poistenie sa bude vzťahovať najmä pre prípad poškodenia alebo zničenia tovaru, strojov a strojových zariadení živelnou udalosťou alebo iným vplyvom vyššej moci a pre prípad odcudzenia týchto vecí. Ak nájomca v súvislosti s nesplnením tohto záväzku spôsobí prenajímateľovi škodu, je povinný túto škodu prenajímateľovi v plnom rozsahu nahradiť alebo na vlastné náklady zabezpečiť uvedenie predmetu nájmu do riadneho stavu.

7.8. V prípade vzniku akejkoľvek škody nájomcu, môže nájomca žiadať náhradu iba na príslušnej poisťovni, s ktorou si v zmysle tejto zmluvy má uzavrieť príslušné poistenia. Za žiadne škody vzniknuté nájomcovi v prenajatých priestoroch prenajímateľ nezodpovedá.

7.9. Nájomca smie v prenajatých nebytových priestoroch vykonávať stavebnotechnické investície iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Takto zriadené investície smie nájomca účtovne evidovať a odpisovať. Po skončení nájmu vzniká prenajímateľovi nárok na odkúpenie všetkých takýchto investícií za cenu určenú dohodou zmluvných strán alebo nezávislým znaleckým posudkom. Ak prenajímateľ neuplatní nárok na odkúpenie lehotu do 30 dní od skončenia nájmu alebo ak sa odkúpenie neuskutoční z iných dôvodov, je nájomca povinný takéto investície na vlastné náklady odstrániť, čo neplatí pri pevne zabudovaných stavebných prvkoch.

VIII. Vysporiadanie pri ukončení zmluvného vzťahu

8.1. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory a prenajaté veci v stave zodpovedajúcom stavu v akom predmet nájmu prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory odovzdá prenajímateľovi v stave vypratanej, čistom a nepoškodenom. Ak predmet nájmu nebude pri skončení tohto zmluvného vzťahu odovzdaný v stave ako to ukladá táto zmluva, má sa za to, že nájomca je v omeškaní s odovzdaním predmetu nájmu.

8.2. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu skončenia nájmu na svoje náklady zabezpečí vypratanie všetkých priestorov, ktoré boli predmetom nájmu, a to tak, že v tejto lehote sa nebudú v týchto priestoroch nachádzať žiadne veci nájomcu. Nájomca sa zaručuje za to, že ku dňu skončenia nájmu sa nebudú v priestoroch, ktoré boli predmetom nájmu, nachádzať ani žiadne veci žiadnych tretích osôb. Nájomca súhlasí s tým, aby sa všetky nevypratane veci považovali za veci vo vlastníctve nájomcu a súhlasí, aby sa s týmito vecami nakladalo tak, ako to vyplýva z tejto zmluvy a zaväzuje sa znášať všetky škody, ktoré by vznikli v súvislosti s tým, že by sa predpoklad vlastníctva nájomcu k týmto veciam ukázal nepravdivým.

8.3. Ak vypratanie všetkých priestorov, ktoré boli predmetom nájmu, nezabezpečí ku dňu skončenia nájmu nájomca, je vypratanie oprávnený vykonať prenajímateľ, pričom náklady na takéto vypratanie znáša nájomca. Práva prenajímateľa vyplývajúce z nájomnej zmluvy alebo z nižšie uvedených ustanovení tejto dohody nie sú týmto postupom dotknuté.

8.4. Zmluvné strany sa dohodli, že jednotlivé veci alebo celý súbor všetkých vecí, ktoré nebudú ku dňu skončenia nájmu vypratane, môže prenajímateľ v mene nájomcu prediť akejkoľvek tretej osobe za ľubovoľnú cenu ako veci bez komerčnej hodnoty (toto právo sa nevzťahuje na dokumenty obsahujúce osobné údaje tretích osôb ani na iné veci podliehajúce osobitnému režimu, ktorý uplatnenie tohto práva vylučuje). Na tento predaj pre taký prípad nájomca prenajímateľa splnomocňuje uzavretím tejto zmluvy. Zmluvné strany sa pre prípad takejto predaja dohodli, že celý výnos z prípadného predaja si môže ponechať prenajímateľ na krytie svojich nákladov spojených s realizáciou predaja; tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na úhradu skutočných nákladov v rozsahu, ktorý tento výnos nepokrýva.

8.5. Zmluvné strany sa dohodli, že jednotlivé veci alebo celý súbor všetkých vecí, ktoré nebudú v stanovenej lehote vypratane, môže prenajímateľ na náklady nájomcu zlikvidovať (toto právo sa nevzťahuje na niektoré dokumenty a iné veci podliehajúce osobitnému režimu, ktorý uplatnenie tohto práva vylučuje). Na túto likvidáciu pre taký prípad nájomca prenajímateľa splnomocňuje uzavretím tejto zmluvy. Zmluvné strany sa pre prípad takejto likvidácie dohodli, že celý výnos z likvidácie si môže ponechať prenajímateľ na krytie svojich nákladov spojených s realizáciou likvidácie; tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na úhradu skutočných nákladov v rozsahu, ktorý tento výnos nepokrýva.

8.6. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z ceny ročného nájomného za každý kalendárny deň čo bude v omeškaní s odovzdaním predmetu nájmu po skončení tohto zmluvného vzťahu. Prenajímateľ je

oprávnený požadoval' náhradu škody spôsobenej porušením povinností, na ktoré sa vzťahujú zmluvné pokuty uvedené v tejto zmluve. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

IX. Záverečné ustanovenia

9.1. Na vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa použijú ustanovenia všeobecne platných právnych noriem v zmysle právneho poriadku Slovenskej republiky. Na riešenie sporov z tejto zmluvy sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

9.2. Táto zmluva je spísaná v štyroch rovnakých vyhotoveniach. Pre prenajímateľa sú určené tri vyhotovenia zmluvy a pre nájomcu jedno vyhotovenie zmluvy. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť schválené všetkými zmluvnými stranami a musia mať písomnú formu.

9.3. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. v platnom znení (Zákon o slobodnom prístupe k informáciám) a zverejňuje sa na webovom sídle Mesta Holíč (www.holic.sk).

9.4. Prenajímateľ týmto prehlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnený uzavrieť túto zmluvu s nájomcom, a že uzavretím tejto zmluvy s nájomcom nedôjde k porušeniu žiadnych zákonných a/alebo zmluvných povinností prenajímateľa vyplývajúcich z akýchkoľvek zmlúv uzavretých prenajímateľom s tretími osobami a/alebo z príslušných právnych predpisov a všeobecne záväzných nariadení, ktoré sa na túto zmluvu akýmkoľvek spôsobom, priamo či nepriamo, vzťahujú.

9.5. Zmluvné strany po prečítaní tejto zmluvy spoločne vyhlasujú, že táto bola vyhotovená podľa ich slobodnej a vážnej vôle, že jej obsah je dostatočne určitý a zrozumiteľný, a že nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Táto zmluva bola zúčastnenými stranami prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom podpísaná.

Podpis prenajímateľa:



Mgr. Zdenko Čambal,
primátor mesta Holíč

Podpis nájomcu:



MUDr. Rozália Maczvaldová, s.r.o.

v zastúpení MUDr. Rozália Maczvaldová, konateľkou

Výpočet nájmu a zálohových platieb za energie - splátkový kalendár**Nájomca: MUDr. Rozália Maczvaldová**

Platby do vydání právoplatného kolaudačního rozhodnutí (Rekonstrukcia zdravotného strediska)

	m2	€/m2	ročne €	mesačne €
Priestory pre výlučné využívanie	37,35	16,6	620,01	51,67
Priestory (podiel) pre spoločné využívanie	28,88	16,6	479,41	39,95
Priestory celkom	66,23		1099,42	91,62

Energie

	m2	€/m2		
Kúrenie	66,23	16,52	1094,12	91,18
Vodné stočné a zrážková voda	66,23	2,19	145,04	12,09
El. energia	66,23	9,36	619,91	51,66
Energie splou			1859,08	154,92

Celkom nájom a energie			2958,49	246,54
-------------------------------	--	--	----------------	---------------

Platby po vydání právoplatného kolaudačního rozhodnutí (Rekonstrukcia zdravotného strediska)

	m2	€/m2	ročne €	mesačne €
Priestory pre výlučné využívanie	37,35	25	933,75	77,81
Priestory (podiel) pre spoločné využívanie	28,88	13	375,44	31,29
Priestory celkom	66,23		1309,19	109,10

Energie

	m2	€/m2		
Kúrenie	66,23	16,52	1094,12	91,18
Vodné stočné a zrážková voda	66,23	2,19	145,04	12,09
El. energia	66,23	9,36	619,91	51,66
Energie splou			1859,08	154,92

Celkom nájom a energie			3168,27	264,02
-------------------------------	--	--	----------------	---------------

Priestory pre výlučné využívanie

Blok	číslo miest.	Názov	Prenajatá plocha m2
A I. NP	25	Ambulancia	15,82
	26	Príprava	18,19
	15	Sklad	1,08
	16	Sklad	1,08
	19	Umyváreň - lekár	1/3 0,82
	20	WC - lekár	1/3 0,36
Spolu			37,35

Pri platbe je potrebné uvádzať variabilný symbol č. Nájomnej zmluvy a špecifický symbol mesiac a rok za ktorý sa platba vykonáva.

Výpočet nájmu a zálohových platieb za energie za obdobie 16.05.2011 do 31.07.2011

Nájomca: MUDr. Rozália Maczvaldová

Obdobie 16.05.2011 - 11.07.2011

57 dni

	m2	C/m2	€
Priestory pre nájom	64,8	16,6	167,98
Energie spolu	C/mesiac	212,09	397,45
Celkom nájom a energie			565,43

Obdobie 12.07.2011 - 31.07.2011

20 dni

	m2	€/m2	€
Priestory pre výlučné využívanie	37,35	16,6	33,97
Priestory (podiel) pre spoločné využívanie	28,88	16,6	26,27
Priestory celkom	66,23		60,24

Energie

	m2	€/m2	€
Kúrenie	66,23	16,52	59,95
Vodné stočné a zrážková voda	66,23	2,19	7,95
El. energia	66,23	9,36	33,97
Energie spolu			101,87

Celkom nájom a energie			162,11
-------------------------------	--	--	---------------

Celkom nájom a energie			727,54
-------------------------------	--	--	---------------

V zmysle nájomnej zmluvy - bodu IV. Splatnosť nájomného, pds. 4.3 - navrhujeme (žiadame) uhradiť hore uvedenú sumu 727,54 € na účet mesta najneskoršie do 30.09.2011.