

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 2025/412

uzavretá dolu uvedeného dňa, mesiaca a roku

podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

prenajímateľ

Mesto Rajec so sídlom Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene Mesta Rajec koná Mgr. Peter Hanus, primátor mesta, zvolený do funkcie dňa 29.10.2022, podľa osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 29.10.2022

Bankové spojenie : VÚB, a.s., pobočka Žilina

Číslo účtu v tvare IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432

(ďalej len ako „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

nájomca

Ortho Kasman, s. r. o.

so sídlom Nádražná 573/38, 015 01 Rajec

IČO 56 241 224

v mene spoločnosti koná MUDr. Peter Kasman, konateľ spoločnosti, oprávnený konať samostatne

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 84973/L

kontakt: kasmanpeter@gmail.com; 0902 099 567

(ďalej aj ako „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme (ďalej len „zmluva“) za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I. Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ vlastní v celosti nebytový priestor s príslušenstvom, nachádzajúci sa v Budove Polikliniky, súpisné č. 200 (druh stavby: 20 – Iná budova, popis stavby: Budova Polikliniky), postavenej na pozemku CKN parcelné číslo 1102 zastavaná plocha a nádvorie, na ulici Hollého v katastrálnom území obce Rajec (ďalej len „Nehnutelnosť“), menovite **nebytový priestor č. 23** o výmere 18,00 m², ktorý sa nachádza na 1. poschodí v 1. vchode, v budove súp. č. 200 (druh stavby: 20 – Iná budova, popis stavby: Budova Polikliniky), postavenej na pozemku CKN parcelné číslo 1102 zastavaná plocha a nádvorie, na ulici Hollého v Rajci a tomuto priestoru zodpovedajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 173/7550 priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby súpisné číslo 200 a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 173/7550 na pozemku, CKN parcelné číslo 1102 o výmere 764 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území a obci Rajec, evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 2410 vedenom pre okres Žilina, obec Rajec a katastrálne územie Rajec (Predmet zmluvy).

1.1.1. Nebytový priestor č. 23, ktorý je predmetom tejto zmluvy, bol v minulosti využívaný ako recepcia pre stomatologickú ambulanciu je situovaný na 1. poschodí stavby, dispozične je tvorený jednou miestnosťou. Je prístupný zo spoločnej chodby s čakárňou, z ktorej sú vstupy aj do ostatných spoločných sociálnych zariadení. Podlaha je z keramickej dlažby, omietky hladké s bielou povrchovou úpravou, keramický obklad časti stien pri sprchovom kúte (zelené a biele obkladačky so vzorom), dvere drevené osadené do ocelevej zárubne, okná plastové s izolačným dvoj sklom. Nebytový priestor je vybavený novými rozvodmi elektroinštalácie a novými rozvodmi vody. Vykurovanie priestoru je ústredné teplovodné cez panelové radiátory a nebytový priestor je znížený kazetovým stropom.

Výmera podlahovej plochy nebytového priestoru č. 23 je 18,00 m².

1.2. Prebytočnosť majetku mesta, nebytového priestoru č. 23 o výmere 18,00 m² s príslušenstvom, ktorý je Predmetom tejto zmluvy, schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec na zasadnutí dňa 20.06.2024 Uznesením číslo 37/2024 zo dňa 20. 06. 2024, v súlade s Článkom 8 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Rajec, referenčné číslo FO04-RS01, verzia 05, ktoré boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 16/2024 zo dňa 20.03.2024. Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 37/2024 zo dňa 20. 06. 2024 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1/.

1.3. Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s Článkom 27 ods. 11 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Rajec, referenčné číslo FO04-RS01, verzia 05, ktoré boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 16/2024 zo dňa 20.03.2024.

1.4. Správu Nehnutelnosti vykonáva Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina (OSBD) so sídlom Tulská 33, 010 08 Žilina, IČO 00 176 265, na základe osobitnej zmluvy.

1.5. Nájomca berie na vedomie, že v nebytovom priestore, ktorý je predmetom nájmu, sa v čase uzavretia tejto zmluvy nachádzajú hnutelné veci, ktoré patria do vlastníctva spoločnosti MEDICA-DENT, s.r.o. IČO 36435121, v mene ktorej koná MUDr. Eva Podmanická, konateľka spoločnosti (pôvodný nájomca), menovite sa jedná o tieto hnutelné veci: umývačka riadu, chladnička, malá indukčná doska, kuchynská linka biela pozostávajúca z 6-tich závesných vrchných skriniek, 4-roch spodných skriniek a jednej skrinky s tromi šuflíkmi, nerezový drez s odkladacím priestorom a vodovodnou batériou. Kuchynská linka je oddelená priečkou, za ktorou je umiestnený sprchový kút bez sprchovej batérie.

1.5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah k užívaniu a držbe predmetných hnutelných vecí je povinný upraviť si s vlastníkom vecí Nájomca, vo vlastnom mene a na vlastné náklady, bezodkladne po uzavretí tejto zmluvy. V prípade, ak sa Prenajímateľ počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou dohode s vlastníkom hnutelných vecí na ich odkúpení, resp. inej právne forme užívania a držby vecí, bezodkladne sa zaväzuje túto skutočnosť oznámiť Nájomcovi a upraviť v tejto súvislosti túto Zmluvu o nájme.

1.5.2. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy prechádza zodpovednosť za hnutelné veci opísané v ods. 1.5. tohto článku zmluvy v plnom rozsahu na Nájomcu, Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú škodu, ktorá na hnutelných veciach vznikne.

Článok II.

Predmet a účel nájmu, predmet zmluvy

2.1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán vyplývajúcich z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.

2.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania v celosti nebytový priestor č. 23 o výmere 18,00 m² s príslušenstvom, nachádzajúci sa na prízemí budovy súp. č. 200 postavenej na pozemku CKN parcelné č. 1102, na ulici Hollého, v katastrálnom území a obci Rajec, pozostávajúci z jednej miestnosti (ďalej len Predmet nájmu).

2.3. Nájomca je oprávnený spolu s predmetom nájmu užívať spoločné priestory Nehnutelnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, spoločne s ostatnými vlastníkmi a nájomcami nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Nehnutelnosti, najmä vstup do budovy, vstupnú chodbu, spoločnú chodbu na 1. poschodí, sociálne zariadenie na 1. poschodí Nehnutelnosti.

2.4. Nájomca vyhlasuje, že prostredníctvom konateľa spoločnosti sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a spoločných priestorov Nehnutelnosti, tento mu je z osobného poznania dobre známy a nemá k nemu žiadne výhrady.

2.5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu do užívania na účel prevádzkovania súkromnej ortopedickej ambulancie a poskytovanie zdravotnej starostlivosti v špecializačnom odbore v zmysle povolenia príslušného samosprávneho kraja na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia.

2.6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia v zmysle bodu 2.5. tohto článku zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy Nájomcovi.

2.7. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu tak, aby jeho činnosť neodporovala dobrým mravom a neznižovala vážnosť činnosti ostatných užívateľov priestorov nachádzajúcich sa v Nehnuteľnosti. Nájomca je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

Článok III.

Nájomné, splatnosť nájomného a platobné podmienky

3.1. **Nájomné za užívanie Predmetu nájmu** je stanovené znaleckým posudkom č. 137/2025, ktorý vypracovala dňa 16.10.2025 Ing. Adriana Melišková, znalec z odboru Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností **vo výške 799,20 €/rok**, vychádzajúc z jednotkovej všeobecnej hodnoty nájmu vo výške 3,70 €/m²/mesiac.

3.2. Splatnosť nájomného:

a) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nájomné za obdobie od vzniku nájmu do 31.12.2025 vo výške 133,20 Eur na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre Prenajímateľa, prevodom na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. Žilina, číslo účtu IBAN SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa.

b) Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné za obdobie od 01.01.2026 (zvýšené o mieru inflácie) vždy na obdobie jedného kalendárneho roka vopred, so splatnosťou 31.01. príslušného kalendárneho roka, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, prevodom na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. Žilina, číslo účtu IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa.

3.4. Nájomca sa zaväzuje platiť okrem nájomného aj mesačné zálohové platby za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (najmä preddavky dodávku tepla na vykurovanie, zrážkové vody, spotrebu el. energie v spoločných priestoroch, príspevok na upratovanie, poplatok za bankové transakcie, odvoz smetí, poplatok za rozpočítanie nákladov na dodávku tepla a vody, fond opráv a údržby domu, poistenie majetku a zodpovednosti za škodu, poplatok za správu OSBD Žilina a pod.) vo výške, lehote splatnosti a podľa platobných podmienok, ktoré určí správca Nehnuteľnosti - Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina (OSBD) v Predpise zálohových platieb, ktorý vystaví na základe osobitnej zmluvy, ktorú je Nájomca povinný uzavrieť so správcom Nehnuteľnosti do 10 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy (prístupenie k zmluve o výkone správy).

3.4.1. Neuzavretie zmluvy so správcom sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od tejto zmluvy zo strany Prenajímateľa.

3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že počnúc kalendárnym rokom 2026, v každom roku trvania nájmu, je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné od 1.1. príslušného kalendárneho roka o priemernú ročnú mieru inflácie vyhlásenú a zverejnenú Štatistickým úradom SR. Zvýšenie nájomného o priemernú ročnú mieru inflácie nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca so zvyšovaním nájomného o mieru inflácie vyslovuje súhlas, ktorý potvrdzuje podpisom tejto zmluvy a zaväzuje sa platiť zvýšené nájomné. V prípade zápornej inflácie sa nájomné neznižuje. Základom, z ktorého sa zvýšenie v danom roku vypočíta, je nájomné dojednané na predchádzajúci kalendárny rok.

3.6. Všetky platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktorých nevyhnutnosť sa vyskytne v priebehu trvania nájmu a nie sú uvedené v tejto zmluve a všetky poplatky za služby, ktoré si objedná v súvislosti s prevádzkou činnosti v predmete nájmu Nájomca vo vlastnom mene a na vlastný účet, sa zaväzuje platiť výlučne Nájomca. To isté platí v prípade využívania telekomunikačných, internetových služieb a podobne.

3.7. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného, alebo platieb za služby s nájmom spojené, ktoré je Nájomca povinný platiť podľa tejto zmluvy, sa Nájomca okrem poplatkov za omeškanie zaväzuje platiť Prenajímateľovi aj zmluvnú pokutu, vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením.

Článok VI. Doba trvania nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že **táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31. októbra 2026.**

4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť tejto zmluvy a nájomný vzťah je možné ukončiť:

a) dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu dňom, ktorý bude uvedený v písomnej dohode

b) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak nastanú právne skutočnosti, pre ktoré je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy podľa dohodnutých zmluvných podmienok, alebo v prípade:

- ak Nájomca stratí oprávnenie na prevádzkovanie činnosti, ktorá je predmetom nájmu

- ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného viac ako 30 dní po lehote splatnosti

- ak Nájomca pri užívaní Predmetu nájmu hrubo poruší zásady občianskeho spoluzitia;

- ak Nájomca vykoná stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa

- ak prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

c) výpoveďou zmluvy zo strany prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu, v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane

d) výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcu aj bez uvedenia dôvodu, v dohodnutej dvojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane

4.3. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy:

a) ak stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, ktorá je účelom tejto zmluvy,

b) ak Prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,

c) ak sa predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie.

4.4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň trvania nájmu predmet nájmu Prenajímateľovi odovzdať, vypratať a hygienicky vyčistiť. V prípade porušenia tejto povinnosti má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 € za každý, aj začatý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

4.5. Odchylné od bodu 4.4. tohto článku zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že v prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa, alebo Nájomcu, je Nájomca povinný najneskôr 5 dní odo dňa skončenia nájmu Prenajímateľovi odovzdať, vypratať a vyčistiť predmet nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti má Prenajímateľ právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 € za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

4.6. O prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu Zmluvné strany spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať označenie odovzdávajúceho a preberajúceho, popis stavu predmetu nájmu, popis prípadného poškodenia predmetu nájmu, stav meračov energií, prípadne fotodokumentáciu Predmetu nájmu, dátum a podpisy zúčastnených osôb.

4.7. V prípade, ak Nájomca pri skončení nájmu, neodovzdá Prenajímateľovi predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, podpisom tejto zmluvy udeľuje Nájomca výslovný súhlas Prenajímateľovi k tomu, aby Prenajímateľ na vlastné náklady predmet nájmu komisionálne otvoril, vypratával, vyčistil a uschoval veci patriace Nájomcovi nachádzajúce sa v predmete nájmu do náhradných priestorov (ďalej len „vypratanie“). Náklady spojené s vypratávaním a vyčistením predmetu nájmu a úschovou vecí Nájomcu, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe vyúčtovania, resp. faktúry vystavenej Prenajímateľom, v lehote splatností 7 dní od doručenia vyúčtovania nákladov Nájomcovi.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajíateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu, najneskôr do päť kalendárnych dní po dni, kedy zmluva nadobudne účinnosť, na základe písomného protokolu, v ktorom bude opísaný technický stav predmetu nájmu.

5.2. Opravy predmetu nájmu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, zabezpečuje Prenajíateľ.

5.3. Upratovanie, bežné opravy a údržbu prenajatých priestorov (opravy dverí, elektrických zariadení) je povinný uskutočňovať na vlastné náklady Nájomca.

5.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajíateľa a správcu Nehnuteľnosti o vzniku poistnej udalosti na predmete nájmu, ako aj o potrebe opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajíateľ, príp. správca. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla Prenajíateľovi nesplnením tejto povinnosti. Nájomca je povinný umožniť Prenajíateľovi (správcovi) alebo osobe ním určenej vykonanie potrebnej opravy.

5.5. Prenajíateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach vnesených do predmetu nájmu. Tieto veci je Nájomca povinný poistiť si sám na vlastné náklady.

5.6. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v predmete nájmu, ak ku škode dôjde v dôsledku činnosti Nájomcu alebo z dôvodov súvisiacich s činnosťou, resp. nečinnosťou Nájomcu alebo osôb, ktoré vstupujú do Predmetu nájmu so súhlasom Nájomcu.

5.7. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne na dohodnutý účel tak, aby v dôsledku činnosti Nájomcu nedošlo k žiadnym škodám a poškodeniu majetku Prenajíateľa, a to ako z dôvodov na strane Nájomcu, tak i so zreteľom na práva a povinnosti tretích osôb vo vzťahu k prevádzkovaniu činnosti nájomcom a vzťahmi s tým súvisiacimi.

5.8. Nájomca je povinný po opustení predmetu nájmu tento riadne uzamykať, vrátane hlavného vstupu do budovy súp. č. 200 a rešpektovať povinnosti vzťahujúce sa k užívaniu spoločných priestorov Nehnuteľnosti stanovených správcom domu súp. č. 200.

5.9. Nájomca zodpovedá za nakladanie a likvidáciu odpadov, ktoré vzniknú pri prevádzke činnosti Nájomcu v predmete nájmu.

5.10. Prenajíateľ je oprávnený kontrolovať spôsob užívania Predmetu nájmu na dohodnutý účel a plnenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, v dohodnutom termíne a za účasti Nájomcu alebo ním poverenej osoby.

5.11. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajíateľovi akúkoľvek zmenu svojej právnej subjektivity z hľadiska jeho podnikateľskej činnosti. Nájomca je povinný oznámiť Prenajíateľovi začatie konkurzného konania, exekúcie alebo nariadenie likvidácie.

5.12. Nájomca je povinný platiť Prenajíateľovi nájomné a preddavkové platby riadne a včas, v dohodnutých termínoch splatnosti.

5.13. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

5.14. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za tieto v plnej miere zodpovedať.

5.15. Nájomca, ako prevádzkovateľ činnosti v Predmete nájmu, zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase

trvania nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.

5.16. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou, prípadne inou trestnou činnosťou.

5.17. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o potrebe väčších (nie bežných) opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ.

5.18. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s obsahom Zmluvy o výkone správy opísanej v čl. I ods. 2 tejto zmluvy, najmä s povinnosťami, ktoré je pri užívaní nebytových priestorov vo vlastníctve Prenajímateľa plniť a dodržiavať a zaväzuje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy plniť riadne a včas.

5.19. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa :

- odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve
- poskytnúť Nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri užívaní predmetu nájmu, pri realizácii bežných opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré je Nájomca povinný vykonávať na vlastné náklady,
- schvaľovať Nájomcom predložený návrh na vykonanie zhodnotenia predmetu nájmu a udeľovať nájomcovi predchádzajúci súhlas s vykonaním investícií na zhodnotenie Predmetu nájmu, rozsah zhodnotenia a hodnotu investícií s tým, že Nájomca nemá voči Prenajímateľovi právo na náhradu výdavkov, ktoré vynaložil so súhlasom Prenajímateľa na zhodnotenie Predmetu nájmu
- schvaľovať Nájomcom predložený plán nevyhnutných opráv a údržby Predmetu nájmu
- v prípade opráv, ktoré bude povinný vykonať na predmete nájmu Prenajímateľ, Nájomca berie na vedomie, že financovanie a výkon opráv podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom

5.20. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach vnesených do predmetu nájmu;

5.21. Na zabezpečenie pohľadávok Prenajímateľa, právnym základom ktorých je táto zmluva, má Prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa budú nachádzať v Predmete nájmu a patria Nájomcovi.

5.22. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do akéhokoľvek užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

5.23. Nájomca je oprávnený vykonať na Predmete nájmu stavebné úpravy výlučne len na svoje náklady, bez možnosti započítania na tento účel vynaložených výdavkov s pohľadávkami Prenajímateľa na úhradu nájomného. Nájomca je oprávnený vykonať v Predmete nájmu stavebné úpravy len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa s realizáciou navrhovaných prác.

5.24. Nájomca je povinný Prenajímateľa písomne informovať k 31. decembru príslušného kalendárneho roka o stave predmetu nájmu a požadovaných úpravách, ktoré navrhuje realizovať nasledujúci kalendárny rok.

5.25. Nájomca je povinný stavebné úpravy vykonané bez súhlasu Prenajímateľa odstrániť do dňa odovzdania predmetu nájmu pri skončení nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

6.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami podľa platných ustanovení Občianskeho zákonníka, súvisiacich predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

6.2. Zmluva je vyhotovená v troch originálnych rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca jeden rovnopis.

6.3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis oprávnených zástupcov oboch zmluvných strán.

6.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, prevádzkovateľom ktorého je Úrad vlády SR.

6.5. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením tejto zmluvy v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom 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.

6.6. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ním, na dôkaz čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

6.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako prílohy sú prílohy:

1/ Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 37/2024 zo dňa 20. 06. 2024

Rajec dňa

Prenajíateľ:

Mesto Rajec

.....

Mgr. Peter Hanus

primátor mesta

Rajec dňa

Nájomca:

Ortho Kasman, s. r. o.

.....

MUDr. Peter Kasman

konateľ spoločnosti