

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. a nasl.)

Prenajímateľ:

OBEC PLAVNICA

065 45 Plavnica 121

v zastúpení: Rastislav Grich, starosta obce

IČO: 00 330 124

DIČ: 2020698779

Bankové spojenie: VÚB, a.s.. Stará Ľubovňa

Číslo účtu: SK65 0200 0000 0000 1272 7602

(ďalej ako prenajímateľ)

a

Nájomca:

SOFIADENT s. r. o.

Hajtovka 55, 065 45 Plavnica

IČO: 56 744 838

Bankové spojenie: ČSOB, a.s.

Číslo účtu: SK41 7500 0000 0040 3482 4209

(ďalej ako nájomca)

uzatvorili túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu:

- nebytové priestory v budove súp. č. 74, v ktorých je t. č. umiestnená stomatologická ambulancia vrátane pomernej časti spoločných priestorov v celkovej výmere **68,60 m²**.

Špecifikácia priestorov:

a) zubná ambulancia	19,50 m ²
b) laboratórium	7,75 m ²
c) predsieň + WC muži pomer. časť	4,40 m ²
d) WC ženy - pomer. časť	2,20 m ²
e) čakáreň	17,45 m ²
f) schod. priest. – pomer. časť	6,00 m ²
g) schodisko – pomer. časť	7,20 m ²
h) čakáreň – pomer. časť	2,80 m ²
i) závetrie – pomer. časť	1,30 m ²

Spolu:

68,60 m²

- 1.2. Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi výlučne na účely poskytovania LPS v odbore stomatológia – neštátne zdravotnícke zariadenie v rozsahu určenom licenciou vydanou MZ SR dňa 08. 12. 1994 č. 6838/1994 – B a licenciou vydanou Slovenskou komorou zubných lekárov č. 305/2024 zo dňa 17.12.2024.
- 1.3. Predmetom nájmu nie je pozemok.

Čl. II. Výška nájomného a úhrada za služby spojené s užívaním nebytového priestoru

- 2.1. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške **21,00 €/ 1 m²/ 1 rok, t.j. 1.440,60 € ročne** (slovom Jedentisíc štyristoštyridsať a 60/100 eur).
- 2.2. V úhrade za služby spojené s užívaním nebytového priestoru sú zahrnuté náklady na spotrebu plynu pre zdravotné stredisko, náklady na revízie a pravidelnú údržbu plynových zariadení a náklady na spotrebu elektrickej energie spoločných priestorov, a to v sume 14,00 € /1 m² /rok. Za prenajaté nebytové priestory 68,60 m² to predstavuje hodnotu **960,40 € ročne** (slovom Deväťstošesťdesiat a 40/100 eur). Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že spotreba energií nebude každoročne vyúčtovávaná a bude obojstranne akceptovaná paušálna úhrada za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, ktorá je uvedená v ods. 2.2. Vzhľadom k nestabilným cenám na trhu energií sa zmluvné strany dohodli, že ak však skutočné náklady za tieto služby (energie a revízie) v budove ZS presiahnu paušálnu sumu za všetkých nájomcov ZS ročne, prenajíateľ má právo dofakturovať rozdiel všetkým nájomcom ZS pomerne podľa prenajatých m².

Čl. III. Spôsob platenia nájomného

- 3.1. Stanovená výška ročného nájomného vymedzená v bode 2.1. a výška úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa bodu 2.2. tejto zmluvy v celkovej sume **2.401,00 €** je splatná v štvrtročných splátkach vo výške 600,25 €, vždy v prvom mesiaci aktuálneho štvrtroka. Uvedená splátka je splatná na základe spoločnej faktúry, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia. Faktúra bude vystavená prenajíateľom do 15.-teho dňa prvého mesiaca v aktuálnom štvrtroku a nájomca sa ju zaväzuje uhradiť na účet prenajíateľa.

Čl. IV. Doba nájmu

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú **od 01. 04. 2025 do 31. 12. 2025**.
- 4.2. Pred uplynutím doby nájmu môže prenajíateľ ukončiť nájom odstúpením od zmluvy podľa bodu 4.4. tejto zmluvy s prihliadnutím na osobitné dôvody. Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah aj dohodou, ktorá musí byť urobená písomne. Ďalej zmluvné strany môžu vypovedať túto nájomnú zmluvu len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 4.3. Výpovedná doba je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

- 4.4. Osobitným dôvodom na odstúpenie od zmluvy je tá skutočnosť, že nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatil o viac ako jeden mesiac nájomné alebo úhrady nákladov za služby spojené s užívaním týchto nebytových priestorov. Prenajíateľ v tomto prípade môže odstúpiť od zmluvy písomne, pričom odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom jeho doručenie nájomcovi.
- 4.5. Nájomca je povinný odovzdať prenájíateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenájíateľom. Dňom podpísania zápisnice o prevzatí predmetu nájmu prenájíateľom nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti – neodovzdania nebytových priestorov prenájíateľovi - uhradí nájomca prenájíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý deň až do písomného odovzdania nebytových priestorov.
- 4.6. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. V. Práva a povinnosti prenajíateľa a nájomcu

- 5.1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti tejto zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
- Prenajíateľ je oprávnený vykonávať na predmete nájmu opravy a úpravy aj počas doby nájmu, ich výkon však nesmie rušiť nájomcu v užívaní.
- Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
- Prenajíateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby, a to za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je však povinný neodoprieť prenájíateľovi vstup do predmetu nájmu.
- Prenajíateľ nenesie zodpovednosť za poškodenie majetku nájomcu v predmete nájmu.
- 5.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
- 5.3. Nájomca je povinný uhrádzať zo svojho účtu bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru.
- 5.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ani jeho časť do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
- 5.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájíateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenájíateľ urobiť a umožniť prenájíateľovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
- Nájomca zodpovedá prenájíateľovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.

- 5.6. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
- Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenajímateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje používať elektrické spotrebiče v prenajatých priestoroch v zmysle pokynov prenajímateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov.
- 5.8. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu.
- 5.9. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do prenajatých priestorov. Za škody spôsobené klientom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Za majetok, ktorý si nájomca vnesie do prenajatých priestorov, nezodpovedá prenajímateľ, je potrebné, aby si nájomca poistil majetok samostatne.
- 5.10. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarneho prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.
- 5.11. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa bezodkladne informovať o dôležitých zmenách údajov (názov, právna forma, sídlo), ako aj o vstupe do likvidácie, alebo nariadení exekúcie na majetok zmluvnej strany.
- 5.12. Nájomca je povinný zabezpečovať poriadok, čistotu a prevádzku v predmete nájmu v súlade so všeobecne platnými predpismi a takisto je povinný starať sa o čistotu pred nebytovým priestorom.
- 5.13. Nájomca je povinný počínajúc dňom účinnosti tejto zmluvy poistiť svoj majetok a zariadenia; prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škody vzniknuté nájomcovi z dôvodu nepoistenia tovaru a zariadení.
- 5.14. Nájomca je oprávnený umiestniť svoje informačné a reklamné tabule len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.15. Nájomca je oprávnený využívať spotrebiče nesúvisiace s prenájomom nebytových priestorov len so súhlasom prenajímateľa a používať len certifikované predlžovacie káble.

Čl. VI.

Osobitné ustanovenia

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nájmu alebo úhrad za služby spojené s nájmom, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% za každý deň omeškania od nasledujúceho dňa po dni splatnosti.
- 6.2. Zaplatením zmluvných pokút nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré preukázateľne spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.

Čl. VII.

Závěrečné ustanovenia

- 7.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom 01. 04. 2025 a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v CRZ.
- 7.2. Nájomca je oprávnený začať užívať predmet zmluvy dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Táto zmluva nahrádza preberací protokol.
- 7.3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží 2 rovnopisy a nájomca 2 rovnopisy. Zmluvu možno meniť len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
- 7.4. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
- 7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.6. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov, ako aj príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.

V Plavnici, dňa: 06. 03. 2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

v. r.

v. r.

.....
Obec Plavnica
Rastislav Grich, starosta obce

.....
MUDr. Soňa Čefová
za nájomcu