

Zmluva o nájme nebytových priestorov
podľa zákona č. 116/1990 Zb. a § 720 a nasl. Občianskeho zákonníka
uzavretá medzi týmito zmluvnými stranami

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Sídlo: Obec Veľký Cetín
Obecný úrad
Nová 700/2
951 05 Veľký Cetín

V zastúpení: Ing. František Mészáros – starosta obce
IČO: 00 308 609
DIČ: 2021252816

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca:
Sídlo: AB Dental s. r. o.
Mostná 68
949 01 Nitra

V zastúpení: Ing. Susan Budayová
IČO: 53 764 145

(ďalej len nájomca)

t a k t o :

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Veľký Cetín, zapísaných Správou katastra v Nitre na liste vlastníctva č. 1676 ako:
 - stavba na pozemku súp. č. 373/34 Nitrianska ulica
 - na parcele č. 4970/3 – Zdravotné stredisko
2. Uznesením Obecného zastupiteľstva vo Veľkom Cetíne, konaného dňa 24. 06. 2021 bola schválená žiadosť nájomcu o obsadenie miesta zubného lekára v Zdravotnom stredisku Veľký Cetín na základe ktorej je vypracovaná táto nájomná zmluva.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený dať nehnuteľnosti popísané v bode 1 do nájmu.

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť nebytových priestorov v zmysle Čl. I bod 1 pozostávajúcich z týchto miestností:
 - č. 137 ambulancia
 - č. 138 denná miestnosť
 - č. 139 sterilizovňa

- č. 140 skladové priestory a sociálne zariadenia
- č. 141 čakáreň
- č. 142, 143, 144 sociálne zariadenia
- č. 145, 146
- č. 147 vstupná miestnosť do bývalej kotolne
- č. 148 sociálne zariadenie

- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania tieto nebytové priestory za účelom prevádzkovania neštátnej stomatologickej ambulancie v súlade s podnikateľským zámerom nájomcu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Pôdorys prenajatých priestorov tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť nebytových priestorov v zmysle Čl. 1 bod 1 vonkajšie priestory na parkovanie dvoch osobných motorových vozidiel.
- 4) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania tieto nebytové priestory za účelom prevádzkovania neštátnej stomatologickej ambulancie v súlade s podnikateľským zámerom nájomcu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Čl. III.

Doba nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory na dobu neurčitú so šesťmesačnou výpovednou lehotou. Účinnosť zmluvy nastáva dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami.

Čl. IV.

Nájomné a úhrada za služby

- 1) Prenajímateľ prenajíma miestnosť uvedenú v Čl. II. bod. 1 a bod 2. bezodplatne. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné uvedené v Čl. II. bod.3 a úhradu za služby (ďalej len „služby“), ktorých poskytovanie je spojené s nájmom zastavanej plochy (parkovanie). Ročný nájom predstavuje čiastku **1734,20** (slovom: jedentisícosemstotridsaťštyri eur a 20/100 centov). Štvrťročná úhrada bude vo výške **433,55** (štyristotridsaťtri eur 55/100 centov).
- 2) Nájomca bude uhrádzať nájomné prenajímateľovi štvrťročne dopredu, vždy do 25.-eho dňa v mesiaci pred začatím nasledujúceho štvrťroka na účet prenajímateľa.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy budú vystavovať daňové doklady, ktoré budú v súlade s ich dohodou v bode 1 tohto článku.

Nájomca berie na vedomie, že v cene nájomného nie sú zahrnuté prevádzkové náklady spojené s nájmom nebytového priestoru elektrická energia, plyn, likvidácia odpadu, telefónne poplatky, zabezpečenie ochrany objektu, čistenie, údržba. Nájomca bude náklady za služby poskytované s nájmom nebytového priestoru hradíť nasledovne :

- a) Elektrickú energiu – prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie prenajímateľ vyfakturuje v pomernej čiastke po obdržaní daňového dokladu od dodávateľa podľa spotreby za 1 m².
- b) Plyn - prevádzkové náklady za spotrebu plynu prenajímateľ vyfakturuje v pomernej čiastke po obdržaní daňového dokladu – faktúry od dodávateľa podľa m³.
- c) Za upratovanie spoločných priestorov zodpovedá nájomca .
- d) Odvoz a likvidáciu odpadu zabezpečí prenajímateľ a nájomca uhradí platobný výmer na TKO.
- e) Telefónne poplatky priamo Slovenským telekomunikáciám.

Pre účely tejto zmluvy sa akákoľvek platba považuje za splnenú v deň, kedy bude pripísaná na účet

toho v prospech koho je vykonaná. Nájomca je povinný všetky platby vykonávať na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, a. s., pobočka Nitra, č. ú. **SK62 7500 0000 0040 2981 4460**.

- 4) V prípade omeškania nájomcu s akoukoľvek platbou nájomného, prípadne platbou za služby alebo ďalšie náklady spojené s nájmom nebytových priestorov v prospech prenajímateľa, vzniká prenajímateľovi nárok na dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý začatý deň omeškania. Ustanoveniami tohto odseku nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- 5) Prenajímateľ má právo po uplynutí kalendárneho roka prehodnotiť výšku nájomného a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a na základe preukázaných zvýšených nákladov má právo zvýšiť cenu nájomného a služieb. Nájomca je povinný takto upravené nájomné a služby zaplatiť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory protokolárne.
- 2) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať a plniť všetky povinnosti vlastníka objektu pre neho vyplývajúce z platných právnych predpisov, okrem činností vyšpecifikovaných v tejto zmluve, ktoré je povinný zabezpečiť a plniť nájomca.
- 3) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené, avšak len tých, ktoré si podľa ustanovenia čl. IV. bodu nezabezpečuje sám nájomca.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k prenajatým nebytovým priestorom za účelom, či ich nájomca užíva na dohodnutý účel v tejto zmluve za prítomnosti zástupcu nájomcu.
- 5) Prenajímateľ umožní nájomcovi umiestniť reklamnú tabulu na budove po dohode s prenajímateľom. Pred ukončením nájmu je nájomca povinný zdemontovať reklamnú tabulu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca bude užívať nebytový priestor a príslušenstvo v súlade s dohodnutým účelom.
- 2) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, STN, hygienickými bezpečnostnými a protipožiarными predpismi platnými v Slovenskej republike tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote alebo zdraví osôb, pričom nájomca nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad prípustnú hranicu podľa príslušných platných noriem (STN).
- 3) Nájomca je povinný dodržiavať a plniť všetky platné právne predpisy a opatrenia v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP), protipožiarnej ochrany (PO), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a bude za ne v plnej miere zodpovedať.
- 4) Nájomca je povinný znášať na vlastné náklady všetky výdavky spojené s udržiavaním nebytových priestorov a s ich bežnou údržbou a bežnými opravami, pričom pod bežnou údržbou sa rozumejú drobné opravy, tak ako sú špecifikované nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (ide o drobné opravy ako napr. výmena žiaroviek, oprava svietidiel, výmena podlahovej krytiny, umývadla, oprava sociálneho zariadenia, vod. batérií, výmena rozbitých okien, maľovanie, upratovanie atď.). Opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodných systémov (elektrických, mechanických, vykurovacích, vzduchotechnických, odpadových, sanitárnych, bezpečnostných, telefónnych a iných) vybudovaných nájomcom, si zabezpečuje nájomca v plnej miere sám na vlastné náklady.

- 5) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
- 6) Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
- 7) Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady všetky služby poskytované s nájmom nebytových priestorov, vrátane ostatných prevádzkových nákladov priamo u ich dodávateľov a týmto ich aj počas celej doby trvania nájmu uhrádzať, s výnimkou tých, ktoré zabezpečuje prenajímateľ.
- 8) Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich užíva na účel a rozsah dohodnutý v tejto zmluve.
- 9) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné právne významné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť oprávnenosť nájmu, dohodnutú cenu nájmu alebo cenu služieb poskytovaných v súvislosti s nájmom.
- 10) Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby s ním spojené, ktoré zabezpečujú prenajímateľa spôsobom a v čase dohodnutom touto zmluvou.
- 11) Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré s ním prenajaté priestory užívajú, resp. sa v priestoroch zdržujú s jeho súhlasom. O vzniku škody sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu oprávnení zástupcovia zmluvných strán. Výšku a spôsob náhrady jednotlivých prípadov škôd dohodnú prenajímateľ s nájomcom. Ak k dohode nepríde, je prenajímateľ oprávnený uplatniť náhradu škody podľa platných právnych predpisov.
- 12) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr pri podpise preberacieho protokolu kontaktné telefónne čísla, na ktorých bude môcť prenajímateľ kontaktovať nájomcu za účelom zabezpečenia neodkladného vstupu do prenajatých nebytových priestorov v prípade, ak bude nevyhnutné odvrátiť hroziace škody pri havárii alebo živelnej pohrome.
- 13) Nájomca je povinný v prípade havárii alebo živelnej pohromy zabezpečiť bez zbytočného odkladu možnosť vstupu prenajímateľovi, resp. ním poverených osôb do predmetu nájmu.
- 14) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 15) Nájomca je oprávnený vykonávať ďalšie stavebné úpravy alebo iné zmeny po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 16) Nájomca je povinný po ukončení pracovnej doby a opustení prenajatých priestorov zabezpečiť uzamknutie priestorov.

ČI. VII.

Skončenie nájmu

- 1) Nájomná zmluva je dohodnutá na dobu neurčitú. Prenajímateľ môže písomne ukončiť nájomnú zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení okamžite, ak nájomca nebytový priestor užíva v rozpore so zmluvou, nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. V trojmesačnej výpovednej lehote má prenajímateľ právo ukončiť nájomnú zmluvu ak nájomca hrubo porušuje poriadok nebytových priestorov, prenechá nebytový priestor alebo jeho časť bez súhlasu prenajímateľa.
- 2) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dohodnutého času podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, a to v trojmesačnej výpovednej lehote.
- 3) Zmluvné strany môžu nájomnú zmluvu ukončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
- 4) Nájomná zmluva zaniká zo zákona z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

Čl. VIII.
Vrátenie predmetu nájmu

- 1) Nájomca je povinný do dňa skončenia nájmu uvoľniť nebytové priestory a odovzdať ich protokolárne prenajímateľovi.
- 2) Úpravy vykonané nájomcom, ktoré nie je možné odstrániť bez poškodenia, znehodnotenia, resp. zníženia úžitkovej hodnoty predmetu nájmu, sa stávajú výlučným vlastníctvom prenajímateľa.
- 3) Pokiaľ nájomca neuvolní prenajaté priestory najneskôr v deň skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi na ďalšie obdobie až do skutočného vypratania nebytových priestorov náhradu vo výške alikvotnej čiastky posledného nájomného zvýšeného o zmluvnú pokutu vo výške 50 % tohto nájomného.

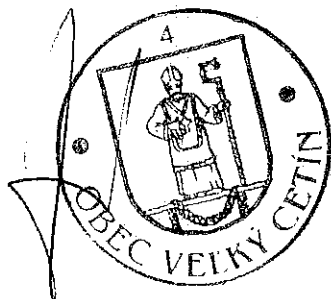
Čl. IX.
Záverečné ustanovenia

- 1) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať po vzájomnej dohode zmluvných strán, výlučne vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, okrem ceny nájomného a úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.
- 2) Všetky právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Z. z. v znení neskorších predpisov, resp. Občianskeho zákonníka.
- 3) Zmluva nadobúda platnosť podľa článku Čl. III tejto zmluvy.
- 4) Zmluvné strany súčasne vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v omyle a nie za nápadne nevýhodných podmienok.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali v dvoch autentických exemplároch, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu. Každé vyhotovenie má platnosť originálu.

Vo Veľkom Cetíne, dňa 01. 03. 2022

Vo Veľkom Cetíne, dňa 01. 03. 2022

Prenajímateľ:



Obec Veľký Cetín
Ing. František Mészáros, starosta obce

Nájomca:

AB DENTAL s. r. o.
Mostná 68, 949 01 Nitra
ČO: 53 764-145

AB-Dental s.r.o. Nitra
Ing. Susan Budayová, konateľ spoločnosti