

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 3 a nasl. Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov medzi týmito zmluvnými stranami:

- 1. Prenajíateľ:** Obec Nová Dedina
Sídlo: 935 25 Nová Dedina 125
Zastúpený: Mgr. Pavol Novák, starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka a.s. Žilina, IBAN: SK32 5600 0000 0022 4964 0002
- IČO:** 00307301
DIČ: 2021022905
- 2. Nájomca:** Only Smile s..r.o., Stan Ruslan a Oleg Velychko
Sídlo: Mierové námestie 3/5b, 903 01 Senec
Bankové spojenie:
IČO: 51918463
DIČ: 2120964802

Článok I Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom budovy – tzv. Areál zdravotného strediska s. č. 126 na C KN parcele č. 275/2 evidovanej Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom, okres. Levice, obec: Nová Dedina, k. ú. Opatová na liste vlastníctva č. 1
 2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory na účely: prevádzka zubnej ambulancie.
- ✓ Priestory zubnej ambulancie o výmere 25,34 m²
Čakáreň a sociálne priestory o výmere 11,2 m²

Celková plocha prenajatých priestorov predstavuje 36,54 m².

Nájomca sa zaväzuje prenajímané priestory užívať na účely prevádzkovania zubnej ambulancie.

O prevzatí priestorov do nájmu sa vyhotovuje protokol obsahom ktorého je:

- a) stav prenajímaných priestorov,
- b) výbava a zariadenie priestorov,
- c) stav merača spotreby elektrickej energie a plynu.

Článok II Doba trvania nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.06.2022 a dojednáva sa na dobu neurčitú.
2. Ďalšie predĺženie nájomnej zmluvy schvaľuje obecné zastupiteľstvo na základe písomnej žiadosti nájomcu podanej do podateľne Obce Nová Dedina do termínu 1. decembra v roku platnosti nájomnej zmluvy. Predĺženie nájmu sa v takom prípade vykoná písomne dodatkom k tejto zmluve.

Článok III Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany dohodli výšku nájomného za rok nasledovne:

- ✓ Priestory zubnej ambulancie
- ✓ Čakáreň a sociálne zariadenia

✓ **Spolu:**

1 €/1 Kalendárny rok

2. Nájomca sa zaväzuje nájomné zaplatiť pri podpise zmluvy do 15. dňa mesiaca a následné nájomné do 15.1.2023(faktúry na úhradu nájomného nebudú vystavované).
3. Prenajímateľ nie je platca DPH.

Článok IV Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Spolu s nájomným poskytuje prenajímateľ sprostredkovane nájomcovi služby: dodávku elektrickej energie, vodného a stočného, dodávku plynu na vykurovanie prenajímaných priestorov.
2. Náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca platiť nasledovne:

a) za odber elektrickej energie

- štvrťročne na základe vystaveného účtovného dokladu prenajímateľom podľa skutočného množstva dodanej elektrickej energie zisteného odpočtom merača a v jednotkovej cene určenej priamym dodávateľom komodity stanovenej podľa vyúčtovania služieb za predchádzajúce účtovné obdobie; pričom raz ročne po skončení účtovného obdobia prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi skutočne spotrebované množstvo energie rozpočítané na jednotlivé prenajaté priestory podľa veľkosti podlahovej plochy prenajímaného priestoru k celkovej ploche a to na základe fakturovanej ceny dodávky elektrickej energie do celého objektu areálu zdravotného strediska,

b) za vodné a stočné v objeme 3 m³

- štvrťročne na základe vystaveného účtovného dokladu prenajímateľom v cene určenej priamym dodávateľom komodity,

c) za dodávku plynu

- preddavkové platby určené pomerne podľa veľkosti podlahovej plochy vykurovaného priestoru k celkovej ploche vo výmere 36,54m² a zistené podľa potreby za predchádzajúce účtovné obdobie účtované v štvrťročných intervaloch na základe vystaveného účtovného dokladu prenajímateľom v jednotkovej cene určenej priamym dodávateľom komodity stanovenej podľa vyúčtovania služieb za predchádzajúce účtovné obdobie; pričom raz ročne prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi skutočne spotrebované množstvo energie rozpočítané na jednotlivé prenajaté priestory podľa veľkosti podlahovej plochy vykurovaného prenajímaného priestoru k celkovej ploche a to na základe fakturovanej ceny dodávky plynu do celého objektu areálu zdravotného strediska.

3. Platby za dodávku energií je nájomca uhrádzať prenajímateľovi v lehote určenej v účtovnom doklade.
4. V určenej lehote, najneskôr však do 15 dní, je nájomca povinný uhradiť zistený nedoplatok za dodávku služieb a prenajímateľ je povinný v rovnakej lehote vrátiť nájomcovi preplatok; pokiaľ nájomca nemá uhradené peňažné záväzky voči prenajímateľovi vyplývajúce z tejto zmluvy, strany sa dohodli, že preplatok sa okamihom splatnosti započítava na splatnú pohľadávku prenajímateľa voči nájomcovi, o čom bude nájomca upovedomený.
5. Omeškanie s platením nákladov za dodávku služieb spojených s nájomom zo strany nájomcu, má rovnaké účinky ako omeškanie s platením nájomného. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou o viac ako 5 dní, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia. Nárok prenajímateľa na úrok z omeškania nie je dotknutý.
6. Odvoz odpadov a upratovanie si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.

Článok V Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a nájomca prehlasuje, že mu je známy stav prenajímaných nebytových priestorov a že ich v tomto stave preberá od prenajímateľa do užívania.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory na dohodnutý účel a starať sa o priestory, zariadenie a vybavenie so starostlivosťou riadneho hospodára, udržiavať ich v stave spôsobilom na riadne užívanie a dodržiavať všetky technické, ekologické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy ako aj ostatné všeobecne záväzné právne predpisy. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
3. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce súvisiace s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré sa účelovo alebo bez účelu zdržiavali v prenajatých priestoroch.
4. Stavebné úpravy je nájomca na vlastné náklady oprávnený uskutočniť len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť na budove a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv budovy, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
6. V prípade poistnej udalosti je nájomca o tomto povinný ihneď písomne informovať prenajímateľa. Nájomca berie na vedomie, že poistenie jeho vlastného huteľného majetku je povinný zabezpečiť sám a prenajímateľ nezodpovedá za jeho stratu, zničenie alebo poškodenie.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom vykonávania kontroly po predchádzajúcom oznámení nájomcovi.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Ak prevádzková činnosť nájomcu vyžaduje stanovisko hygienika, zabezpečí si ho nájomca na vlastné náklady.
10. Úpravy pre účely vytvorenia prevádzky si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
11. Prevádzka bude otvorená na základe otváracích hodín schválených obecným zastupiteľstvom.
12. Poistenie stavby zabezpečuje prenajímateľ. Poistenie majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch zabezpečuje nájomca.

Článok VI Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom písomne pred uplynutím času na ktorý bol dojednaný, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca môže vypovedať nájom písomne pred uplynutím času na ktorý bol dojednaný, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti tak, že nebytový priestor neudržiava v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
3. k výpovedi môže strana pristúpiť len ak má splnené všetky peňažné záväzky voči druhej strane.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Nájom zaniká tiež:
 - a/ zánikom predmetu nájmu
 - b/ zánikom právnickej osoby nájomcu bez právneho nástupcu
 - c/ smrťou nájomcu.
4. Nájom zaniká písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, pričom prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť v prípadoch:
 - a) ak bolo začaté voči nájomcovi konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie,
 - b) ak zistí skutočnosti ohrozujúce schopnosť nájomcu platiť nájomné a náklady na služby s ním spojené, alebo okolnosti, za ktorých by prenajímateľ s prihliadnutím na účel zmluvy, zmluvu s nájomcom neuzavrel,
 - c) ak nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s účelom nájmu,

- d) ak nájomca spôsobí na predmete nájmu alebo na stavbe v ktorej je umiestený prenajatý priestor škodu prevyšujúcu sumu 100 eur a nájomca škodu v určenej lehote nenahradí,
e) ak nájomca neuhradil dve splátky nájomného alebo fakturované náklady za dodávku služieb spojených s nájmom za obdobie jedného štvrťroka.
5. Po ukončení nájmu je nájomca do siedmich dní od zániku nájmu povinný protokolárne vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie vrátane vykonaných a zabudovaných stavebných úprav.
6. Nájomca nemá právo na náhradu investícií za vykonané stavebné a iné úpravy na predmete nájmu.
7. V prípade nespĺnenia povinností dohodnutej v bode 7. má prenajímateľ právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50 eur za každých márne uplynutých sedem dní meškania nájomcu s vrátením nebytového priestoru.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné uskutočniť len písomnými dodatkami odsúhlasenými obidvoma zmluvnými stranami.
2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia na nájom nebytových priestorov príslušné ustanovenia Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou bol odsúhlasený uznesením obecného zastupiteľstva Obce Nová Dedina č. 286/20/2022
4. Právne vzťahy zmluvných strán sa riadia ustanoveniami Zák. č. 513/1991 Z. z. (Obchodný zákonník).
5. Zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a zverejňuje sa na webovom sídle povinnej osoby, ktorá zmluvu uzatvára, a to bezodkladne po uzavretí zmluvy.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
7. Nájomca súhlasí so použitím a spracovaním svojich osobných údajov podľa Zák. č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov pre účely vyhotovenia zmluvy, dodatkov k zmluve, vedenia evidencie u prenajímateľa a na účely ekonomického spracúvania v súlade s osobitnými predpismi.
8. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu vyjadrenú touto zmluvou prejavujú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez obmedzenia a nápadne nevýhodných podmienok, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že súhlasia s obsahom zmluvy ktorý si riadne prečítali, čo na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Novej Dedine, dňa 30.5.2022

V Novej Dedine, dňa 30.5.2022

.....
prenajímateľ



.....
nájomca