

# N á j o m n á z m l u v a

## 16/2023

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

### Čl. I

#### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Obec Pruské, Obecný úrad Pruské  
so sídlom: 018 52 Pruské 1  
zastúpená: MUDr. Viliamom Cívikom, PhD. – starostom obce  
bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Ilava  
Bankové spojenie: IBAN: SK45 0200 0000 0000 2092 7372  
IČO: 00317721  
DIČ: 2020610966

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** MSH dent s.r.o  
V zastúpení: MDDr. Mária Strapková Hrdličková  
so sídlom: 018 54 Kameničany 141  
IČO: 55 690 017

(ďalej len „nájomca“)

#### sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Polyfunkčnej budovy súpisné číslo 293, zapísanej na LV č. 1159 v KN Pruské, na Správe katastra Ilava.
2. Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1, špecifikovaných v Čl. II tejto zmluvy.
3. Nájomca je spoločnosť s ručeným obmedzením.

### Čl. II

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor budovy súp. č. 293 v rozsahu podľa priloženej situácie, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy, za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v zdravotníckom povolani a v študijnom odbore zubný lekár v špecializovanom odbore stomatológia– ambulancia stomatológa.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru a príslušenstva je **65,97 m<sup>2</sup>**.  
**Prevádzkový priestor:** **51,60 m<sup>2</sup>**  
**Spoločné priestory:** pomerná časť ( hala, WC, predsieň, zádverie, chodba a pod.) **14,37 m<sup>2</sup>**

### Čl. III

#### Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Výpovednú lehotu si zmluvné strany dojednali trojmesačnú. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

### Čl. IV

#### Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru /ďalej len služby/.



2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 1188,00 € na rok (slovom: Jedentisícstoosemdesiatosem eur). Mesačná výška nájomného je 99,00 € (slovom: Deväťdesiatdeväť eur s účinnosťou od 01.05.2024).
3. Za služby platí nájomca ročne preddavok vo výške 2604,00 € (slovom: Dvetisícšesťstoštyri eur). Mesačná výška preddavku s účinnosťou od 01.05.2024 je 217,00 € (slovom: Dvestosedemnášť eur). V tejto cene sú zahrnuté preddavky na služby spojených s nájomom ako:
  - *dodávku el. energie*
  - *dodávku vody*
  - *vývoz žumpy*
  - *odvoz smetí*
  - *dodávka tepla*
  - *upratovanie spoločných priestorov*
  - *požiarna ochrana spoločných priestorov*
  - *réžia 10%*
4. Nájomné spolu s preddavkami za služby platí nájomca mesačne výlučne na účet prenajímateľa, a to bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na služby vo výške a lehote uvedenej v odseku, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05% dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
6. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený, pričom nájomné sa zaokrúhli na celé EUR nahor.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných nájomných platieb aj v prípade, ak o tom rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Pruskom.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne - právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
9. Prenajímateľ upraví cenu za nájom a služby spojené s nájomom v prípade zmeny počtu nájomníkov podieľajúcich sa na užívaní spoločných priestorov, podľa skutočného stavu za príslušné vyúčtovacie obdobie.
10. Nájomca s úpravou ceny za nájom a služby spojené s nájomom podľa ods. 9. tohto Čl. výslovne súhlasí.
11. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy a zabezpečiť riadne plnenie služieb.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa. Ak je nájomca povinný na príkaz orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné nepodstatné zmeny, v takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na vlastné náklady drobné vnútorné opravy.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania inému.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom



- jeho prevádzky. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť prenajaté priestory, okrem spoločných priestorov, za zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore. Nájomca preukáže prenajímateľovi kópiu poistnej zmluvy bez zbytočného odkladu najneskôr ku dňu účinnosti nájomnej zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane a vykonávacích vyhlášok zabezpečí nájomca na vlastné náklady, okrem spoločných priestorov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v zmysle príslušných právnych predpisov, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle príslušných právnych predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
  6. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok nájomcom prenajímateľovi.
  7. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestorov v zmysle platných hygienických predpisov, okrem spoločných priestorov.
  8. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi vznik takej škody na predmete nájmu, ktorá znemožňuje jej riadne užívanie. Ak by na predmete nájmu vznikli škody alebo poškodenia v dôsledku nevykonania opráv, ktoré by mal vykonať prenajímateľ a nájomca potrebu týchto opráv prenajímateľovi včas nenahlásil, zodpovedá za tieto škody a poškodenia nájomca.
  9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých nehnuteľností za účelom vykonávania opráv a rekonštrukcii spoločných častí objektu a rozvodov vnútorných sietí a umožniť vykonanie kontroly stavu vybavenia a využívania predmetu nájmu.
  10. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca.
  11. Prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám môže nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
  12. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a preddavky na ne.
  13. Nájomca má nárok umiestniť si označenie prevádzky na priečelí budovy spravidla v mieste vstupu do prevádzkových priestorov, len po schválení prenajímateľom a po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia na budovu.

## **Čl. V**

### **Skončenie nájmu**

1. Uplynutím doby nájmu.
2. Nájomný vzťah sa skončí výpoveďou bez udania dôvodu podľa Č. III ods. 2.
3. Prenajímateľ môže zmluvu okamžite vypovedať, ak:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako 15 dní,
  - c) nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
4. Nájomca možné zmluvu okamžite vypovedať ak:
  - a) zanikne právo nájomcu prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - b) sa stane predmet nájmu bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté využívanie,
5. Táto zmluva môže byť ukončená aj dohodu obidvoma zmluvnými stranami.

6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

## Čl. VII

### Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Táto zmluva môže byť menená a doplňovaná očíslovanými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých 2 x obdrží nájomca a 2x prenajímateľ.
4. Zmluva bola účastníkmi prečítaná, schválená a na znak toho, že obsahuje skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.
5. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že zmluva je platná dňom jej podpísania a účinná od 01.05.2024.

V Pruskom, 27.10.2023

V Kameničanoch, 30.10.2023

**Prenajímateľ:**

**Nájomca: ..**