

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len ako „Zmluva“)
medzi:

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Bzince pod Javorinou**
IČO: 00 311 456
So sídlom Dr. Rudolfa Macúcha 348/1, 916 11 Bzince pod Javorinou
Zast.: Ing. Dušan Málík, MBA, starosta obce
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **DENTALEX s.r.o.**
Školská 569
958 52 Žabokreky nad Nitrou
Zast. Olga Harjuk, konateľka
IČO: 36284629
DIČ: 2022142188
Mail.: dentalex.sk@gmail.sk

(ďalej len ako „Nájomca“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako „Zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy (ďalej len ako „Zmluva“) v nasledovnom znení:

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi Predmet nájmu špecifikované v Článku II. bod 1. tejto Zmluvy do odplatného užívania, a to spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **nehnutelnosti**, ktorá je umiestnená v k. ú. Horné Bzince a ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností ako:
 - **stavba (dom) so súpisným číslom 347**, postavená **na pozemku parcely registra „C“**, **parc. č. 64/1**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1892 m², zapísaná na LV č. 1925.V uvedenej stavbe sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, ktorý sa skladá zo zubnej ambulancie s výmerou 18,81m², čakárne, oddychovej miestnosti, 2xWC a skladu s výmerou 53,93m². Celková výmera prenajímaného priestoru je 72,74m². Prenajímaný nebytový priestor špecifikovaný v tomto bode Zmluvy je ďalej v Zmluve označovaný len ako „**Predmet nájmu**“.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený Predmet nájmu Nájomcovi prenechať do nájmu.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu užívať za nasledovným účelom: **poskytovanie zdravotníckej starostlivosti – zubná ambulancia.**
2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Účel nájmu nesmie byť zmenený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca prehlasuje, že Predmet nájmu preberá do svojho užívania podľa tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu sa uzatvára na **dobu neurčitú.**

Článok V. Nájomné, energie a služby spojené s užívaním, splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie – nájom Predmetu nájmu zaplatí Nájomca Prenajímateľovi za zubnú ambulanciu nájomné vo výške 15 EUR ročne za m², čo predstavuje celkom 282,15 eur. Za ostatné priestory zaplatí nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške 4,00 eur ročne za m², čo predstavuje celkom 215,72 eur. Celková cena nájmu za rok je 497,87 eur.
2. Nájomné sa zaväzuje Nájomca zaplatiť vždy štvrťročne bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa SK27 5600 0000 0058 0746 4001. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania v prospech bankového účtu Prenajímateľa, ktorý je uvedený v predchádzajúcej vete.
3. Pre prípad omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvného úroku z omeškania vo výške 0,02 % z omeškanej splátky nájomného, s ktorou je Nájomca v omeškaní a to za každý aj začatý deň omeškania.
4. Prenajímateľ je oprávnený bez súhlasu Nájomcu jednostranne zmeniť výšku nájomného v januári každého kalendárneho roka odvíjajúc sa od inflácie určenej NBS a to o 100% hodnoty tejto ročnej miery inflácie. Za základ výpočtov bude vždy použitá výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je tiež povinný zaplatiť Prenajímateľovi 466,50 EUR ročne za kúrenie a ohrev vody, 55,30 EUR ročne za elektrickú energiu, 19,20 EUR ročne za vodné a stočné (ďalej len ako „cena za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu“).
6. Cenu za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa zaväzuje Nájomca zaplatiť ako štvrťročné preddavky vo výške 526,60EUR bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa č. SK27 5600 0000 0058 0746 4001. Cena za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania v prospech bankového účtu Prenajímateľa, ktorý je uvedený v predchádzajúcej vete.
7. Pre prípad omeškania Nájomcu so zaplatením ceny za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ má nárok na zaplatenie

zmluvného úroku z omeškania vo výške 0,02 % z omeškanej splátky ceny za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a to za každý aj začatý deň omeškania.

8. Poplatok za vývoz smetí vyúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi v zmysle účinného VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Článok VI.

Technický stav Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné ako aj dohodnuté užívanie. V deň odovzdania Predmetu nájmu bude spísaný protokol o odovzdaní a prebratí Predmetu nájmu. Protokol o odovzdaní a prebratí Predmetu nájmu bude obsahovať najmä stav Predmetu nájmu, stav elektromerov, plynomerov, počet prebratých kľúčov atď., a bude podpísaný Prenajímateľom aj Nájomcom.

Článok VII.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu do užívania v súlade s touto Zmluvou.
2. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť Nájomcovi náhradné nebytové priestory.
3. Prenajímateľ je povinný umožniť zamestnancom Nájomcu, jeho zákazníkovi a iným povereným a oprávneným osobám vstupovať do Predmetu nájmu a opúšťať Predmet nájmu kedykoľvek v priebehu trvania tejto Zmluvy.
4. Prenajímateľ je povinný vykonávať údržbu Predmetu nájmu a jeho zariadenia. Zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je povinný prípadné opravy Predmetu nájmu uskutočniť prioritne mimo pracovných dní a mimo prevádzkovú dobu Nájomcu v Predmete nájmu a po dohode s Nájomcom; v prípade, ak k dohode medzi Zmluvnými stranami nedôjde, Prenajímateľ je oprávnený a súčasne povinný vykonať len nevyhnutné opravy a tak, aby v čo najmenšej miere ich výkonom obmedzoval Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom upozornení Nájomcu vstupovať za prítomnosti pracovníka Nájomcu do Predmetu nájmu 1x mesačne za účelom kontroly riadneho užívania a vykonávania opráv a údržby Predmetu nájmu, ktorú je podľa zákona alebo tejto Zmluvy povinný uskutočňovať Prenajímateľ; pri vstupe do Predmetu nájmu je však Prenajímateľ povinný konať tak, aby Nájomca nebol v užívaní Predmetu nájmu neúmerne obmedzovaný a rušený.
7. Prenajímateľ je oprávnený v prípade núdze a bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody požiadať zástupcu Nájomcu o okamžitý príjazd. Pokiaľ toto Nájomca nespĺní, má Prenajímateľ bez ďalšieho právo vstúpiť do Predmetu nájmu. Prenajímateľ však ihneď oznámi Nájomcovi tento vstup a realizuje o ňom zápis s uvedením kto, kedy, akým spôsobom a z akého dôvodu do Predmetu nájmu vstúpil, a tento zápis odovzdá Nájomcovi na jeho žiadosť.
8. Prenajímateľ je počas doby nájmu oprávnený vykonať ohliadku Predmetu nájmu jedenkrát polročne, a to výlučne po predchádzajúcom ohlásení a v sprievode Nájomcu, v termíne vopred dohodnutom s Nájomcom. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vykonať prehliadku v ktorýkoľvek deň v týždni s výnimkou dní pracovného pokoja, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovanie prác potrebných pre

prípadné opravy alebo odstránenia prípadných škôd. Ak po predchádzajúcom ohlásení nedôjde po vzájomnom rokovaní k dohode o termíne ohliadky Predmetu nájmu, alebo Nájomca neumožní Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vykonať ohliadku Predmetu nájmu, alebo Nájomca bude inak mariť vykonanie ohliadky Predmetu nájmu Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou, tak na základe tejto Zmluvy je Prenajímateľ alebo ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu (Nájomca mu podpisom tejto Zmluvy udeľuje súhlas vstúpiť do Predmetu nájmu) za účelom ohliadky Predmetu nájmu a to bez ďalšieho ohlásenia a bez sprievodu Nájomcu či ním poverenej osoby, pričom má Prenajímateľ zároveň právo odstúpiť od tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný dodatočne oznámiť Nájomcovi takýto vstup do Predmetu nájmu.

Článok VIII.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy na Predmete nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi všetky škody na Predmete nájmu, ktoré vzniknú dôsledkom konania Nájomcu, prípadne treťou osobou, ktorá sa nachádzala na Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach súvisiacich s Predmetom nájmu najmä pre zabránenie škodám na Predmete nájmu. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. Pri nesplnení povinností uvedených v tomto bode Zmluvy Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pre zamestnancov a osoby zdržujúce sa v Predmete nájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
7. Nájomca nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy preberá na seba povinnosti dodržiavať príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy.
8. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť dlhodobé užívanie Predmetu nájmu inej osobe a rovnako nesmie dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
9. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu. Nájomca je ďalej oprávnený uskutočňovať na vlastné náklady Prenajímateľom odsúhlasené stavebné úpravy a úpravy interiéru. Vysporiadanie technického zhodnotenia Predmetu nájmu si strany upravia na základe osobitnej dohody.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré v zmysle tejto Zmluvy je Prenajímateľ povinný urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
11. Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť Prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (zmena sídla, konateľa, bankové spojenie atď.).
12. Nájomca je povinný pri skončení nájmu odstrániť ním vykonané a Prenajímateľom odsúhlasené stavebné úpravy, pokiaľ sa Zmluvné strany výslovne nedohodnú inak.
13. Nájomca má zakázané svojvoľne meniť vložku zámku či iný bezpečnostnom-uzamykací systém vo vstupných dverách do Predmetu nájmu, prípadne vstupné dvere do Predmetu nájmu; ak dôjde k porušeniu uvedeného zákazu, tak Prenajímateľ je po zistení tejto

~~skutočnosti oprávnený okamžite odstúpiť od Zmluvy. V prípade súhlasu Prenajímateľa so zmenou uvedenou v predchádzajúcej vete (zmena zámku a pod.), je Nájomca povinný bezodkladne odovzdať Prenajímateľovi duplikát kľúča zámku či duplikát inej veci, pomocou ktorej sa otvoria vstupné dvere do Predmetu nájmu; ak Nájomca bezodkladne si nesplní túto povinnosť, tak Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od Zmluvy.~~

IX. Skončenie nájmu

1. Nájom Predmetu nájmu zaniká:
 - a) dohodou Zmluvných strán uzavretej v písomnej forme,
 - b) výpoveďou zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa bez uvedenia dôvodu,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa zo zákonných dôvodov a dôvodov uvedených v tejto Zmluve.
2. Výpovedná doba je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade skončenia nájmu Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje vypratať Predmet nájmu ~~ku do 10 dní odo dňa skončenia dňa skončenia tejto Zmluvy.~~ V prípade, že Nájomca nevypracuje Predmet nájmu výpožičky ku dňu jeho skončenia vo vyššie uvedenej lehote, podpisom tejto Zmluvy Nájomca splnomocňuje Prenajímateľa:
 - ✓ vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez jeho súhlasu,
 - ✓ za prítomnosti dvoch svedkov vykonať súpis vecí umiestnených v Predmete nájmu a na náklady Prenajímateľa ich uskladniť,
 - ✓ vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie Predmetu nájmu na náklady nájomcu.
4. Ku dňu skončenia tejto zmluvy je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave s ohľadom na bežné opotrebovanie, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok X. Špeciálne ustanovenia


1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy na úseku BOZP a OPP ~~a v~~ vyžadovať to aj od všetkých svojich zamestnancov ~~a u~~ všetkých zariadení, ktoré používa podľa ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 508/2009 Z. z.
2. Na vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že v prípade pracovného úrazu Nájomcu alebo zamestnancov Nájomcu nesie zodpovednosť za pracovný úraz Nájomca, ktorý je zodpovedný za bezpečnosť priestorov Predmetu nájmu.
3. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý máme uplynúť odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte (platí fikcia doručenia). Za adresu doručenia sa považuje adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy. Zmluvné strany sú oprávnené komunikovať aj e-mailom s výnimkou skončenia zmluvy podľa Článku IX. tejto Zmluvy alebo odstúpenia od tejto

Zmluvy. V prípade e-mailovej komunikácie sa dňom doručenia rozumie deň odoslania e-mailu.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom 1.januára 2024 a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že zabezpečia ochranu osobných údajov uvedených v tejto Zmluve spôsobom podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
3. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve, len písomne po vzájomnej dohode.
4. Ostatné práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, pokiaľ nie sú v zmluve výslovne uvedené, sa primerane riadia zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
5. Podmienky tejto zmluvy boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva Bzince pod Javorinou č. 52/2023 zo dňa 9.8.2023.
6. ~~Podpisom Nadobudnutím platnosti tejto zmluvy tejto zmluvy sa ruší zmluva č.01/2018 zo dňa 8.10.2018.~~
7. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží Prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží Nájomca.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Podpis Prenajímateľa, Bzince pod Javorinou dňa 5.septembra 2023



Obec Bzince pod Javorinou
Ing. Dušan Málík, MBA, starosta obce



Podpis Nájomcu, Bzince pod Javorinou dňa 12.10.2023



Olga Harjuk, konateľ
DENTALEX s.r.o.

Dentalex s.r.o. zubná ambulancia
Školská 569, Žabokreky nad Nitrou
P50948802201