

N Á J O M N Á Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov

I.

Zmluvné strany

- 1.1. Prenajíateľ:** **OBEC ČIERNY BALOG**
Závodie 2/2
976 52 Čierny Balog
štatutárny orgán: **Mgr. Michal Vetrák**, starosta obce
IČO: 00313343
DIČ: 2020463280
IČ DPH: nie je platcom
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
číslo účtu: 2001545001/5600
- 1.2. Nájomca:** **KK-Dental s.r.o.**
Závodie 5
976 52 Čierny Balog
štatutárny orgán: **MDDr. Kováčiková Kristína**, konateľ
IČO: 54195152
DIČ: 2121593793
IČ DPH:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel Sro., Vložka č. 42395/S.

II.

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory o výmere 46 m² na prvom poschodí v budove Zdravotného strediska v Čiernom Balogu, Závodie 5/5, ktorá je vo vlastníctve obce Čierny Balog. Budova je zapísaná na LV č. 1360 a postavená na pozemku parc. KN-C č. 130 v k. ú. Čierny Balog.
- 2.2. Výmera nebytových priestorov je:

a) čakáreň	9,76 m ²
b) prípravná miestnosť	8,88 m ²
c) ambulancia	13,32 m ²
d) spoločná chodba 1/5	7,84 m ²
e) WC – ženy	3,34 m ²
f) WC - muži	2,86 m ²

Pôdorys prenajímaných priestorov je **Prílohou č. 1** tejto nájomnej zmluvy.

- 2.3. Účelom užívania prenajatých nebytových priestorov je prevádzkovanie ambulancie dentálnej hygieny alebo zubnej ambulancie.

III. Doba nájmu

- 3.1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú od 01. 10. 2024.**

IV. Nájomné a úhrada za služby

- 4.1. Dňom účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné za prenajaté priestory.

- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom nasledovne:

Mesačná výška nájomného je: **58,34 €** (slovom päťdesiatosem eur a tridsaťštyri centov)

- 4.3. Za služby spojené s nájmom bude nájomca pravidelne mesačne zároveň s nájomným uhrádzať preddavok vo výške:

241,00 € (slovom dvestoštyridsaťjeden eur)

Rozpis nákladov za služby:	príprava tepla	111,00 €
	el. energia	98,00 €
	voda	20,00 €
	stočné	12,00 €

(spotreba vody bude meraná prietokovým meračom vody, ktorý si zabezpečí nájomca na vlastné náklady; taktiež si zabezpečí na vlastné náklady jeho metrologické overenie)

Ostatné:

odvoz komunálneho odpadu – v zmysle príslušného všeobecne záväzného nariadenia obce Čierny Balog.

- 4.4. Nájomné za nebytové priestory a preddavky za služby spojené s nájmom sa platia mesačne na účet prenajímateľa alebo v hotovosti v pokladni obecného úradu a sú splatné vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
- 4.5. Prenajímateľ je povinný do 31. marca každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku.
- 4.6. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za služby spojené s nájmom vo výške a v lehote uvedenej v ods. 4.2., 4.3. a 4.4. je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
- 4.7. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej strane úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

- 4.8. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak nebytový priestor môže užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si nesplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.
- 4.9. Výška nájomného sa pravidelne raz ročne **navyšuje o výšku inflácie** zistenú Štatistickým úradom SR k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka. Nájomné sa navyšuje vždy od 1.1. príslušného kalendárneho roka. V prípade, že do termínu splatnosti januárového nájomného nebude známa výška inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, je nájomca povinný zaplatiť rozdiel vzniknutý nezaplatením navýšeného nájomného vždy spolu s nájomným nasledujúcim po zverejnení výšky inflácie.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápisnicu (protokol), v ktorej sa opíše najmä stav nebytových priestorov v čase odovzdania.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou.
- 6.2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.3. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
- 6.4. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v odseku 6.5.
- 6.5. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vymaľovanie nebytových priestorov a vnútorné nátery, ako aj vykonanie prác a opráv uvedených v **prílohe č. 2**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Ďalej nájomca v prípade, že uzná potrebu poplašných a zabezpečovacích zariadení v prenajatých nebytových priestoroch, hradí ich montáž, ich odborné prehliadky, skúšky, revízie a pod.
- 6.6. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V žiadosti o stavebné úpravy uvedie ich rozsah a výšku nákladov. Podmienky realizácie úprav budú určené v súhlase prenajímateľa so stavebnými úpravami.
- 6.7. Nájomca je povinný dodržiavať Podmienky vypúšťania odpadových vôd, ktoré tvoria **Prílohu č. 3** tejto nájomnej zmluvy.
- 6.8. Prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

6.9. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie predpisov v oblasti BOZP a ďalších osobitných predpisov – zákon č. 124/2006 Z. z. a zákon č. 355/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov.

VII. Skončenie nájmu

- 7.1. Nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
- 7.2. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
- 7.3. Dohodnutá výpovedná lehota je 3 mesiace a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po odovzdaní výpovede druhej strane.
- 7.4. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, najmä ak :
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby,
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca nesplní podmienku podľa bodu 6.1. tejto zmluvy
 - f) nájomca prenechá nebytový priestor do prenájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa tretím osobám.
- 7.5. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, najmä ak :
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
- 7.6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

VIII. Ostatné povinnosti nájomcu

8.1. Nájomca je povinný dať si poistiť vlastný majetok na vlastné náklady. Nájomca má nárok umiestniť si reklamu schválenú prenajímateľom nad vchodom do prenajatého priestoru po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia na objekt.

IX. Ochrana pred požiarmi

9.1. Zmluvné strany sa v zmysle § 6, ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov dohodli, že úlohy v oblasti ochrany pred požiarmi podľa ustanovení uvedeného zákona a súvisiacich predpisov bude od účinnosti zmluvy zabezpečovať nájomca.

X.
Záverečné ustanovenia

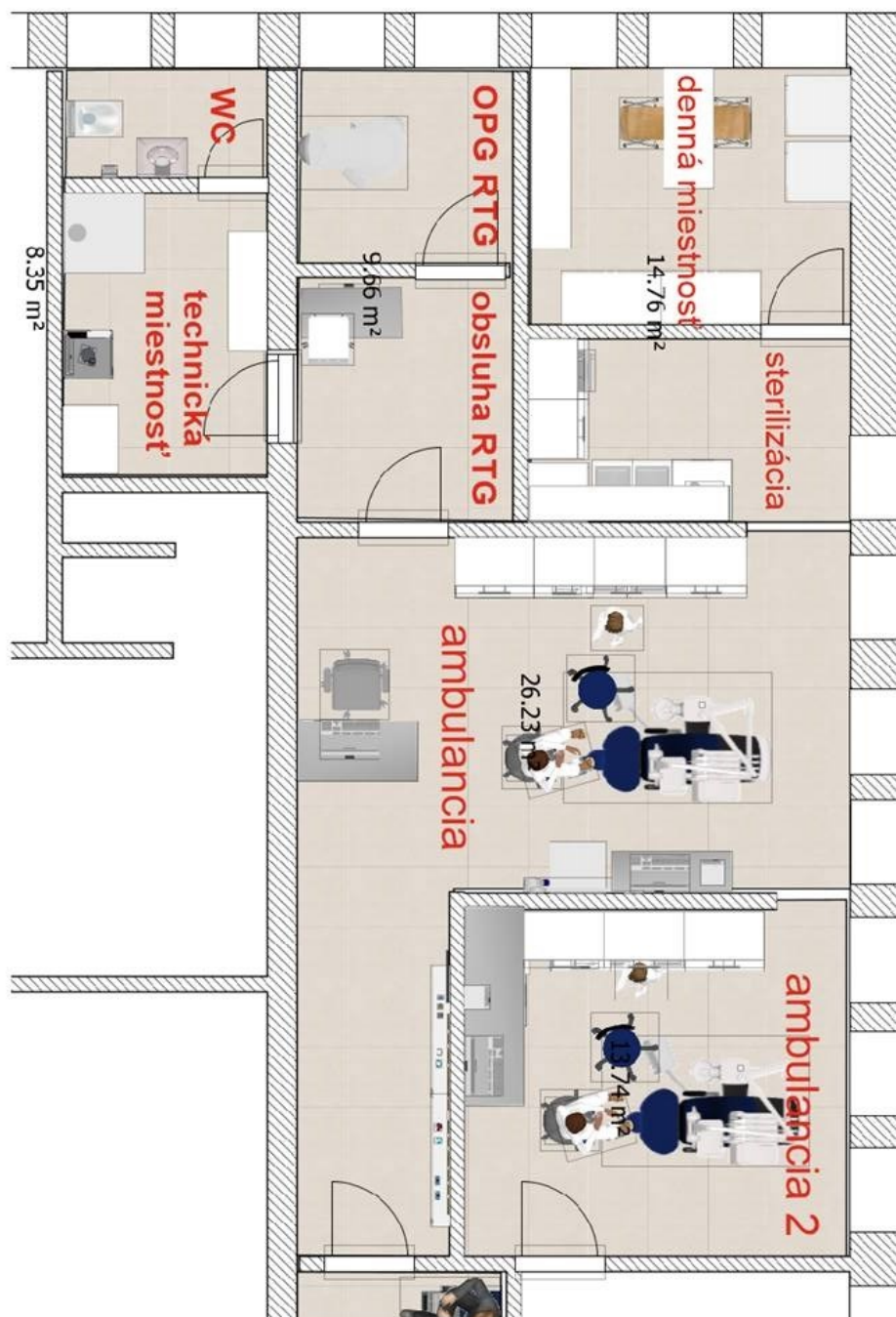
- 10.1. Zmluva je vyhotovená v štyroch origináloch, z ktorých dva obdrží nájomca a dva prenajímateľ.
- 10.2. V ostatnom sa riadi zmluva ustanoveniami § 663, a násl. Občianskeho zákonníka a vykonávacími predpismi a zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 10.3. Nájomca je podnikateľom, zapísaným v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, Vložka číslo
- 10.4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, rozumejú jej a svojím podpisom potvrdzujú, že túto urobili vážne a dobrovoľne.
- 10.5. Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Čiernom Balogu,

.....
prenajímateľ
Mgr. Michal Vetrák
starosta obce

.....
nájomca
MDDr. Kristína Kováčiková
konateľka

Príloha č. 1 – Pôdorys prenajímaných priestorov



čakáreň

chodba s WC

Príloha č. 2

Zoznam prác a opráv vykonávaných a hradených nájomcom

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
11. čistenie zanesených odpadových rúr len do kanalizačného stúpadla,
12. oprava, výmena násosky splachovača, plavákového gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
13. zabrúsenie padákového sedla,
14. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
15. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
16. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

C. Ohrievače vody, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.
6. výmena celého ohrievača vody alebo prietokového a elektrického zásobníka

D. Okná a dvere

1. zasklievanie jednotlivých okien

E. Podlahy

1. upevnenie a výmena prahu
2. výmena podlahových krytín v rozsahu do 50 % prenajatej plochy

F. Elektrické zariadenia

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.



Čierny Balog

Príloha č. 3

OBEC ČIERNY BALOG
Obecný úrad, Závodie 2/2, 976 52 Čierny Balog

PODMIENKY VYPÚŠŤANIA ODPADOVÝCH VÔD DO VEREJNEJ KANALIZÁCIE

Do verejnej kanalizácie sa prípojkou odvádzajú:

1. Len splaškové odpadové vody vznikajúce výhradne bežnou prevádzkou domácnosti, resp. činnosťou prevádzky nevýrobného charakteru. *Vzhľadom na charakter verejnej kanalizácie (splašková) nesmú byť do prípojky pripojené dažďové zvedy a drenážne systémy.*

2. Cez kanalizačnú prípojkou možno do stokovej siete odvádzat' iba odpadové vody, ktoré mierou znečistenia a množstvom zodpovedajú požiadavkám platných predpisov a prevádzkovému poriadku, ak sa ich producent nedohodne s prevádzkovateľom kanalizácie inak a tieto podmienky budú uvedené v zmluve o odvádzaní odpadových vôd.

Do verejnej kanalizácie sa nevypúšťajú látky, ktoré sa nepovažujú za odpadové vody a ich vypúšťanie do verejnej kanalizácie je zakázané:

- a) rádioaktívne, infekčné a iné látky ohrozujúce zdravie alebo bezpečnosť obsluhy kanalizácie, ČOV, prípadne obyvateľstva alebo látky spôsobujúce nadmerný zápach
- b) látky, ktoré poškodzujú materiál stokovej siete alebo čistiarní odpadových vôd
- c) látky spôsobujúce prevádzkové závady alebo poruchy stokovej siete, alebo ohrozujúce prevádzku ČOV /textil, bavlna vrátane textilných vlhčených utierok, stružliny, umelé hmoty, kovové predmety, toxické látky a pod./
- d) horľavé a výbušné látky, prípadne látky, ktoré zmiešaním so vzduchom alebo vodou tvoria výbušné, dusivé alebo otravné zmesi
- e) nezávadné látky, ktoré však zmiešaním s inými látkami vyskytujúcimi sa v kanalizácii vyvíjajú jedovaté látky
- f) pesticídy, jedy, omamné látky a žieraviny
- g) ropné látky /benzín, nafta, oleje/
- h) povrchové vody zo striech objektov z pozemkov, podzemné a iné vody nemajúce charakter splaškových vôd

Cena za odvádzanie odpadových vôd /stočné/ je určená príslušným uznesením obecného zastupiteľstva obce Čierny Balog o vypúšťaní odpadových vôd v obci za príslušné obdobie pre fyzické a právnické osoby.

Množstvo vypúšťaných odpadových vôd sa bude určovať na základe spotreby pitnej vody z verejného vodovodu.

Prevzal/a dňa.....

MDDr. Kristína Kováčiková: