

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

1. Zmluvné strany

1.1. Prenajíateľ:

názov: **Obec Nemecká**
IČO: 00313645
sídlo: Hronská 37, 976 97 Nemecká
číslo účtu:

v mene Obce Nemecká koná Branislav Čižmárik, starosta obce
/ďalej aj len „Prenajíateľ“/

a

1.2. Nájomca:

obchodný názov: **SIMIdent, s.r.o.**
IČO: 50 596 187
sídlo: 1. mája 612/22, 976 97 Nemecká
číslo účtu:

v mene spoločnosti koná Ing. Stanislava Kopecká, konateľ

/ďalej aj len „Nájomca“/

/ďalej aj Prenajíateľ a Nájomca spolu len „Zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare/

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov /ďalej len „Zmluva“/ nasledovného znenia:

2. Všeobecné ustanovenia

2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom stavby – budovy „*Kultúrny dom*“, nachádzajúcej sa na ulici Andreja Sládkoviča 7, súpisné č. 81, postavenej na pozemku parcely registra „C“ katastrálnej mapy, parcelné č. 440/1, o výmere 331 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej liste vlastníctva č. 580 pre okres Brezno, obec Nemecká, katastrálne územie Nemecká (ďalej aj len „**Dom**“).

2.2. Na 2. NP Domu sa nachádzajú nebytové priestory ambulancií zdravotného strediska – priestory zubnej ambulancie:

- Miestnosť č. 2.11 - Čakáreň zubnej ambulancie o výmere 18,50 m²;
- Miestnosť č. 2.12 - Zubná hygiena o výmere 17,80 m²;
- Miestnosť č. 2.12a - Zubná ambulancia o výmere 19,80 m²;
- Miestnosť č. 2.13 - Kompresor, sklad o výmere 5,25 m²;
- Spoločné priestory (miestnosti č. 2.03, 2.04, 2.14 - Chodba, 2.15 - Denná miestnosť, 2.17 - Predsieň WC ambulancie, 2.18 - WC ambulancie, 2.19 - WC ženy a vozíčkar, 2.20 - Predsieň WC muži, 2.21 - WC muži, 2.22 - Predsieň WC deti, 2.23 - WC deti) spolu o výmere 90,60 m² (ďalej aj len „**Spoločné priestory**“)

(ďalej spolu aj len „**Predmet nájmu**“)

2.3. Nákres znázorňujúci Predmet nájmu podľa bodu 2.2. Zmluvy tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

2.4. Nájom majetku Prenajíateľa označený v bode 2.2. Zmluvy vrátane výšky nájomného bol schválený v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení Obecným zastupiteľstvom Prenajíateľa (Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Nemecká č. 83/2024 zo dňa 28.11.2024).

3. Predmet zmluvy a účel nájmu

- 3.1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi za odplatu na užívanie Predmet nájmu. Nájomca berie na vedomie, že Spoločné priestory budú využívané aj ďalšími nájomníkmi Domu spoločne. Nájomca je oprávnený spolu s Predmetom nájmu užívať súčasne aj spoločne priestory na 1. NP Domu (vstupná chodba, schodisko) za účelom prechodu k Predmetu nájmu.
- 3.2. **Účelom nájmu** je užívanie Predmetu nájmu pre vlastné potreby Nájomcu v rámci jeho podnikateľskej činnosti v oblasti prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia – ambulancia špecializovaná, ambulancia zubného lekárstva (zubné lekárstvo).

4. Nájomné a úhrady za služby

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na **nájomnom** za užívanie Predmetu nájmu vo výške 12 Eur/m² za rok, t. j. vo výške 1.098,60 Eur ročne **čo predstavuje mesačné nájomné 1 Euro/m², t. j. 91,55 Eur mesačne za celý Predmet nájmu** (súčet podlahovej plochy miestnosti č. 2.11, 2.12., 2.12a, 2.13 a jednej tretiny podlahovej plochy Spoločných priestorov). Nájomné nezahŕňa úhrady za energie a poplatky za služby súvisiace s užívaním Predmetu nájmu.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je počas doby trvania nájmu splatné do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca uhradí mesačné nájomné na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy alebo v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa. V prípade omeškania s úhradou nájomného bude Prenajímateľ oprávnený požadovať aj úrok z omeškania v súlade s platnou právnou úpravou.
 - 4.2.1. Nájomné za obdobie roka 2024 (od 01.12.2024 do 31.12.2024) vo výške 91,55 Eur je splatné v lehote do 15 dní odo dňa, kedy nadobudne účinnosť táto Zmluva, a bude uhradené bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy alebo v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa.
- 4.3. Prenajímateľ je oprávnený dohodnutú výšku nájomného raz ročne upraviť v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom SR v danom roku za predchádzajúci rok, a to jednostranným písomným oznámením doručeným do dispozičnej sféry Nájomcu, ktoré bude obsahovať výpočet upravenej výšky nájomného.
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli na **mesačnom uhrádzaní poplatkov** za energie a poplatkov spojených s užívaním Predmetu nájmu (elektrická energia; plyn – teplo, ohrev TUV; vodné; stočné; internet a pod.) **vo výške 150 Eur**. Nájomca bude úhrady podľa predchádzajúcej vety vykonávať formou zálohových platieb spolu s mesačným nájomným najneskôr do 15. dňa v mesiaci formou bezhotovostného prevodu na účet Prenajímateľa alebo v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa. V prípade omeškania s úhradou zálohových platieb bude Prenajímateľ oprávnený požadovať aj úrok z omeškania v súlade s platnou právnou úpravou.
- 4.5. Celková výška zálohových platieb podľa bodu 4.4. tejto Zmluvy sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. marca nasledujúceho roka, po zistení skutočných nákladov na poplatky za energie a poplatky spojené s užívaním Predmetu nájmu.
- 4.6. Nájomca znáša poplatky za energie Spoločných priestorov a poplatky spojené s užívaním Spoločných priestorov pomerne vo výške 1/3 celkových skutočných nákladov.
- 4.7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak vznikne na zálohových platbách preplatok alebo nedoplatok z dôvodu, že skutočné náklady na poplatky za energie a poplatky spojené s užívaním Predmetu nájmu budú vyššie alebo nižšie ako uhradené zálohové platby, je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi vzniknutý preplatok, resp. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok najneskôr do 30 dní odo dňa vyúčtovania.

- 4.8. Prenajíateľ je oprávnený dohodnúť výšku zálohových platieb podľa bodu 4.4. Zmluvy upraviť v závislosti od skutočnej spotreby energií Nájomcu a v nadväznosti na aktuálne ceny energií, a to jednostranným písomným oznámením doručeným do dispozičnej sféry Nájomcu, ktoré bude obsahovať výpočet upravenej výšky zálohových platieb.
- 4.9. Údržbu a opravy, upratovanie, telefónne pripojenie a ostatné poplatky si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady.

5. Doba užívania a ukončenie nájmu

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára od 01.12.2024 na **neurčitý čas**.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy je možné ukončiť:
- 5.2.1. dohodou Zmluvných strán o skončení nájomného vzťahu,
- 5.2.2. odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajíateľ; Prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade ak:
- Nájomca prenechá Predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu Prenajíateľa,
 - Nájomca užíva Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,
 - Prenajíateľ bude potrebovať Predmet nájmu alebo jeho časť pre účely slúžiace verejnému záujmu,
 - ak nedôjde k úhrade dohodnutého nájomného a zálohových platieb podľa čl. 4. tejto Zmluvy riadne a včas, a to ani dodatočne v lehote určenej Prenajíateľom v písomnej výzve na úhradu,
- 5.2.3. výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcu kedykoľvek počas trvania nájmu bez uvedenia dôvodu v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- Ukončenie Zmluvy odstúpením alebo výpoveďou je platné, ak bolo vykonané písomne a doručené druhej Zmluvnej strane.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na investované finančné prostriedky do Predmetu nájmu zo strany Nájomcu je Prenajíateľ oprávnený vypovedať Zmluvu bez uvedenia dôvodu až po uplynutí 15 rokov odo dňa uzatvorenia Zmluvy, v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane. V prípade ukončenia Zmluvy podľa predchádzajúcej vety alebo podľa bodu 5.2. Nájomca nemá nárok vrátenie nákladov investovaných do Predmetu nájmu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.4. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká doručením odstúpenia od Zmluvy a v prípade výpovede uplynutím výpovednej lehoty.
- 5.5. Nájomca je povinný najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu odovzdať Prenajíateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

6. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- 6.1. Nájomca vyhlasuje, že je na základe osobnej prehliadky dôkladne oboznámený so súčasným stavom Predmetu nájmu a tento považuje za vyhovujúci a spôsobilý na dohodnuté užívanie.
- 6.2. Predmet nájmu Nájomca prevezme do užívania najneskôr v deň začatia nájmu. Pri prebratí Predmetu nájmu budú spísané aktuálne stavy meračov (elektrina, plyn, voda) v preberacom protokole.

- 6.3. Pri odovzdaní Predmetu nájmu budú Nájomcovi odovzdané kľúče od Predmetu nájmu a zároveň prístupové údaje k zabezpečovaciemu systému Predmetu nájmu, ktoré sa Nájomca zaväzuje osobitne chrániť pred odcudzením alebo iným prístupom tretích osôb.
- 6.4. Správnosť a úplnosť preberacieho protokolu spísaného podľa bodu 6.2. a 6.3. tejto Zmluvy potvrdia Zmluvné strany svojimi podpismi na protokole.

7. Ďalšie práva, povinnosti a vyhlásenie zmluvných strán

7.1. Nájomca je povinný:

- 7.1.1. platiť riadne a včas nájomné v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve;
- 7.1.2. užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel uvedený v tejto Zmluve a splniť záväzky v tejto Zmluve uvedené;
- 7.1.3. užívať Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a udržiavať Predmet nájmu na svoje náklady v riadnom technickom a prevádzky schopnom stave, ktorý zodpovedá stavu Predmetu nájmu v čase začatia nájomného vzťahu;
- 7.1.4. po ukončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu; v prípade, ak dôjde k zhodnoteniu Predmetu nájmu, Nájomca nemá nárok na náhradu vynaložených nákladov, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak;
- 7.1.5. zabezpečiť dodržiavanie platných bezpečnostných a protipožiarnych predpisov pri užívaní Predmetu nájmu,
- 7.1.6. umožniť vstup Prenajímateľa do Predmetu nájmu za účelom kontroly užívania Predmetu nájmu riadnym spôsobom a v súlade so Zmluvou a účelom nájmu.

7.2. Prenajímateľ je povinný:

- 7.2.1. odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu;
- 7.2.2. umožniť Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou a účelom nájmu.

7.3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania Predmetu nájmu a požadovať od Nájomcu vysvetlenia týkajúce sa užívania Predmetu nájmu.

7.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do užívania iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

7.5. Nájomca nie je oprávnený na vykonanie stavebných zmien alebo iných zmien na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

7.6. Každá Zmluvná strana samostatne vyhlasuje a zaväzuje sa, že ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy:

- 7.6.1. je v plnom rozsahu spôsobilá na právne úkony vrátane spôsobilosti uzavrieť túto Zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy;
- 7.6.2. sa nevyskytla alebo netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by bránila Zmluvnej strane v platnom uzatvorení tejto Zmluvy;
- 7.6.3. uzatvorenie tejto Zmluvy, vykonávanie práv a plnenie záväzkov z tejto Zmluvy vyplývajúce nie je v rozpore so žiadnym všeobecne záväzným právnym predpisom alebo súdnym alebo iným úradným rozhodnutím;

8. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Ak sa ukáže niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije iné ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí neplatné ustanovenie. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú, že si poskytnú akúkoľvek bezodkladnú súčinnosť nevyhnutnú na odstránenie takéhoto stavu.
- 8.2. Zásielky sa doručujú na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, prípadne na iné adresy, ktoré boli druhej Zmluvnej strane oznámené písomne. Pre účely tejto Zmluvy sa považuje zásielka za doručení aj vtedy, ak si ju adresát neprevezme v odbernej lehote, ak ju odmietne prijať, prípadne sa zásielka vráti s poznámkou adresát neznámy. V takom prípade sa zásielka považuje za doručení dňom jej vrátenia odosielateľovi.
- 8.3. Jednotné a množné čísla, mužský a ženský rod sú v tejto Zmluve vzájomne zastupiteľné a sú interpretované logickým výkladom.
- 8.4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) vyhotoveniach, po dvoch (2) pre každú zo Zmluvných strán.
- 8.5. Meniť a dopĺňať túto Zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis oboch zmluvných strán.
- 8.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná všetkými zmluvnými stranami.
- 8.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, je táto Zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 8.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom Zmluvy súhlasia, túto uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, Zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami Zmluvu vlastnoručne podpísali.
- 8.9. Vzťahy vyplývajúce zo Zmluvy a vzťahy výslovne neupravené Zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a právnym poriadkom Slovenskej republiky.

V Nemeckej dňa _____

V Nemeckej dňa _____

Obec Nemecká

Branislav Čižmárik, starosta
Prenajímateľ

SIMIdent, s.r.o.

Ing. Stanislava Kopecká, konateľ
Nájomca