

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2022**  
**uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník**  
**v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme**  
**nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.**

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:**

Názov: **OBEC HRONSKÝ BEŇADIK**  
Sídlo: Mýtné námestie 445/26, 966 53 Hronský Beňadik  
Štatutárny orgán: Ľubomír Krovina, starosta obce  
IČO: 00 320 676  
DIČ: 2021111422  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Nová Baňa  
Číslo účtu / IBAN: SK90 0200 0000 0000 0272 7422

(ďalej len „Prenajímateľ“) **na strane jednej**

**a**

**Nájomca:**

Obchodné meno: **MUDr. Miloš Hrnčiar**  
Cintorínska 114/34, 968 01 Nová Baňa  
Miesto podnikania: Ulička 353/5, 966 53 Hronský Beňadik  
IČO: 37996797  
DIČ: 1033264144

(ďalej len „Nájomca“) **na strane druhej**

**po vzájomnej dohode uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov**  
(ďalej len „Zmluva“ v príslušných gramatických tvaroch):

**Článok I.**

**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti stavby – Polyfunkčný objekt, na ulici Ulička, súpisné číslo 353 v Hronskom Beňadiku, okres Žarnovica, v k. ú. Hronský Beňadik, vedenej Okresným úradom Žarnovica, katastrálnym odborom na LV č. 3013, postavenej na pozemku registra C KN parcelné číslo 303/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 898 m<sup>2</sup>, vedenom Okresným úradom Žarnovica, katastrálnym odborom na LV č. 433,
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu za podmienok ustanovených touto Zmluvou časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí stavby uvedenej v bode 1 tohto článku Zmluvy. Celková výmera podlahovej plochy nájmu nebytových priestorov je 20,25 m<sup>2</sup> nasledovne:
  - priestory na podnikanie o výmere 12,15 m<sup>2</sup>
  - hygienické zariadenie, WC o výmere 8,10 m<sup>2</sup>(ďalej len „Predmet nájmu“ v príslušných gramatických tvaroch) za účelom **zriadenia kancelárie a skladu, rozšírenia súkromnej zubnej ambulancie.**

3. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na účel uvedený v bode 2 tohto článku Zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a následne vyhotovením písomného dodatku k tejto Zmluve.

## Článok II.

### Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára od **02. 05. 2022** na dobu **neurčitú**.
2. Zmluvu možno ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, aj bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane. Do konca výpovednej lehoty je Nájomca povinný platiť nájomné.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak:
  - a) Nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s dohodnutým účelom nájmu, alebo tak, že Prenajímateľovi bude vznikáť škoda, alebo hroziť značná škoda,
  - b) Nájomca napriek upozorneniu nezaplatí splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.
5. Odstúpenie od Zmluvy podľa bodu 4 tohto článku Zmluvy je jednostranný právny úkon, ktorým sa Zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane, t.j. Nájomcovi.
6. Odstúpením od Zmluvy nie je dotknuté právo na náhradu škody, ak zo skutočnosti, pre ktorú sa od Zmluvy odstupuje, možno vyvodit' zodpovednosť za spôsobenú škodu.
7. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný najneskôr posledný deň nájmu vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Prenajímateľ o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu vyhotoví písomný protokol.

## Článok III.

### Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je stanovené vo výške **12,15 € mesačne**, slovom: dvanásť eur pätnásť centov, podľa Uznesenia č. 272/2009 ktoré schválilo Obecné zastupiteľstvo v Hronskom Beňadiku dňa 15. 12. 2009
  - priestor č. 12 podlahová plocha 8,10 m<sup>2</sup> á 3 €/m<sup>2</sup>/rok
  - priestor č. 13 podlahová plocha 12,15 m<sup>2</sup> á 10 €/m<sup>2</sup>/rok
2. Nájomca uhradí nájomné vždy do **15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**, na základe tejto Zmluvy (t. j. bez povinnosti prenajímateľa vystavovať faktúru) prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s., pobočka Nová Baňa, číslo účtu/IBAN: **SK90 0200 0000 0000 0272 7422**, **variabilný symbol: IČO Nájomcu**.
3. Ak sa Nájomca dostane s úhradou nájomného do omeškania, Prenajímateľ má právo popri plnení požadovať od Nájomcu aj úhradu príslušného úroku z omeškania v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade inflácie zvýšiť výšku nájomného s účinnosťou od 01. januára príslušného kalendárneho roka o sumu vypočítanú podľa oficiálne vyhlásenej ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Prípadné zvýšenie nájomného musí byť dohodnuté písomným dodatkom k tejto Zmluve.

#### Článok IV.

##### Výška a splatnosť preddavkov za služby

1. Nájomca je povinný uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu vo výške **35 € mesačne** nasledovne:

plyn	20 €
elektrická energia	10 €
voda	5 €

2. Nájomca uhradí preddavky za služby vždy do **15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca** prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., pobočka Nová Baňa, číslo účtu/ IBAN: **SK90 0200 0000 0000 0272 7422**, **variabilný symbol: IČO Nájomcu**.
3. Vyúčtovanie dodávky plynu, elektrickej energie, vody Prenajímateľ vykoná po doručení vyúčtovaní od dodávateľov za predchádzajúci kalendárny rok.
4. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu je Nájomca povinný uhradiť v lehote určenej vo vyúčtovaní. Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi vyúčtovaním zistený preplatok v lehote určenej vo vyúčtovaní.
5. Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi v zmysle platných právnych predpisov, VZN.

#### Článok V.

##### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
  - a) odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
  - b) umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
  - c) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu,
  - d) odovzdať Nájomcovi kľúče od vstupu do budovy.
2. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu vyhotoví Prenajímateľ písomný protokol.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu Predmetu nájmu a kedykoľvek kontrolovať, či Nájomca užíva Predmet nájmu dohodnutým spôsobom.
4. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za prípadné škody spôsobené v Predmete nájmu tretími osobami
5. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody na majetku vneseného do Predmetu nájmu, za stratu, poškodenie a odcudzenie majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväziť účelnosť jeho poistenia na vlastné náklady.

1. Nájomca vyhlasuje, že
  - a) so stavom Predmetu nájmu sa oboznámil pred uzavretím tejto Zmluvy,
  - b) Predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho užívania (podnájmu) tretím osobám.
3. Nájomca je oprávnený realizovať úpravu Predmetu nájmu na vlastné náklady.
4. Stavebné úpravy je Nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
5. Každá stavebná úprava, rekonštrukčné práce a iné zhodnotenie majetku Prenajímateľa bude predmetom osobitnej písomnej dohody zmluvných strán, v ktorej si zmluvné strany upravujú podmienky, za ktorých budú jednotlivé práce realizované.
6. Nájomca je povinný:
  - a) užívať Predmetu nájmu na dohodnutý účel a udržiavať ho v stave spôsobilom na obvyklé užívanie tak, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda,
  - b) starať sa o Predmet nájmu a vykonávať na vlastné náklady opravy spojené s obvyklým udržiavaním, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním nebytových priestorov,
  - c) pravidelne na vlastné náklady vykonávať upratovanie a bežnú údržbu Predmetu nájmu,
  - d) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie opráv, v opačnom prípade Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
  - e) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu,
  - f) nahradiť Prenajímateľovi škodu na Predmete nájmu, ak táto bude spočívať v činnosti Nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho činnosti,
  - g) v prípade vzniku havárie umožniť Prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom elektrickej energie, vody, kúrenia a pod.) nachádzajúcich sa v Predmete nájmu,
  - h) dodržiavať všetky príslušné VZN platné na území obce, bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy v súlade s platnou legislatívou, v súlade so zákonom NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Nájomca je plne zodpovedný za prípadné poistné udalosti, ktoré by vznikli z dôvodu nedodržania tejto povinnosti,
  - ch) umožniť Prenajímateľovi prístup k Predmetu nájmu za účelom kontroly jeho využívania,
    - i) písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení Zmluvy a ktorá sa týka identifikácie Nájomcu.
7. V prípade, že Nájomca poruší svoju povinnosť pri skončení nájmu odovzdať Predmet nájmu v stave, v akom ho od Prenajímateľa prevzal je Prenajímateľ oprávnený uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady Nájomcu.

## **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmeniť alebo doplniť túto Zmluvu možno len písomným dodatkom po vzájomnej dohode zmluvných strán.
2. Prípadné sporné otázky z tejto Zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním zmluvných strán.
3. Nájom nehnuteľného majetku obce podľa § 9a, ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, schválilo Obecné zastupiteľstvo v Hronskom Beňadiku Uznesením č. 245/2022 dňa 09. 02. 2022.
4. Pre zmluvný vzťah platia príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatné právne predpisy platné na území SR.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s Predmetom nájmu nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, obsahu Zmluvy porozumeli, súhlasia s ním a na znak súhlasu Zmluvu podpísali.
6. Zmluva nadobudne platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
7. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so zverejnením tejto Zmluvy v plnom znení.
8. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno je určené pre Nájomcu a jedno pre Prenajímateľa.

V Hronskom Beňadiku dňa

V Hronskom Beňadiku dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
Lubomír Krovina  
starosta obce

.....  
MUDr. Miloš Hrnčiar