

Zmluva o nájme nebytového priestoru

č. 11/2022

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov

medzi:

Prenajímateľ: Obec Pliešovce
Sídlo: Hviezdoslavova 1, 962 63 Pliešovce
IČO: 00320170
DIČ: 2021339364
Zastúpená: Ing. Štefanom Sýkorom, starostom obce
č. účtu: IBAN SK33 5600 0000 0012 1972 9001
Prima banka Slovensko a. s.- pobočka Zvolen

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: TOKARDENT s. r. o.
so sídlom: Hrašovík 95, 044 42 Hrašovík
IČO: 54606195
DIČ: 2121737651
Spoločnosť zapísaná v Obch. registri Okresného súdu v Košice I, odd.
Sro, vložka č. 54235/V
Zastúpená: MUDr. Jozef Tokár, konateľ spoločnosti

(ďalej len „nájomca“)

Článok 1

Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy – Centra integrovanej zdravotnej starostlivosti Pliešovce, súp. č. 37/3 na parcele CKN 177/2 zastavaná plocha a nádvoria zapísanej v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie: Pliešovce, obec: Pliešovce, okres: Zvolen na liste vlastníctva č. 131.
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva týmto nájomcovi do užívania (nájomu) časť nehnuteľnosti súp. č. 37/3 a to nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí o celkovej výmere 28,94 m² pozostávajúci z nasledovných miestností:

a) RTG 1.23	o výmere	7,31 m ²
b) stomatologická ambulancia 1.24	o výmere	21,63 m ²

Pôdorys nebytových priestorov tvorí prílohu tejto zmluvy.
- 1.3. Súčasťou nájmu je aj hnuťelný majetok nachádzajúci sa v nebytových priestoroch. Súpis tohto majetku tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy a nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že tento majetok prevzal do dočasného užívania počas celej doby nájmu a preberá zaň zodpovednosť.

Článok 2

Účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ týmto, za podmienok uvedených v tejto zmluve, prenajíma nebytový priestor uvedený v čl.1 bod 2 tejto zmluvy nájomcovi na účel poskytovania lekárskeho služieb, na skladovanie liekov a iného zdravotníckeho materiálu.
- 2.2. Nájomca prehlasuje, že sa riadne oboznámil s nebytovým priestorom a že tento môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
- 2.3. Odovzdanie a prevzatie nebytových priestorov sa uskutoční na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru.

- 2.4. Nebytové priestory uvedené v čl.1 bod 2 spolu so spoločnými priestormi sú chránené elektronickým zabezpečovacím systémom. Nájomca pri prevzatí nebytového priestoru obdrží kódy na zabezpečenie priestorov.

Článok 3

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia nájomného

- 3.1. Nájom bol schválený uznesením OZ obce Pliešovce uznesením č. 946/2022 vo výške 1,00 € ročne. Uznesenie OZ tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 3.2. Nájomné za prenajaté nebytové priestory je vo výške 1,00 € ročne. **Za rok 2022 uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné v sume 1,00 € do 31. 07. 2022.**
- 3.3. Nájomné je splatné ročne vždy do 31. januára. Nájomca uhradí nájomné za príslušný rok vo výške 1,00 € na základe tejto zmluvy prevodom z účtu nájomcu na účet prenajímateľa, resp. zaplatením v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 3.4. V prípade omeškania s úhradou nájomného sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania nájomcu s príslušnou platbou až do skutočného splatenia dlhu jeho pripísaním na účet prenajímateľa, resp. zaplatením v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 3.5. Zmluvné strany sa dohodli na splatnosti zmluvnej pokuty v deň, keď dlžné nájomné, na základe ktorého omeškania vznikla povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu, bolo pripísané na účet prenajímateľa v peňažnom ústave, resp. bolo zaplatené v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 3.6. Omeškanie nájomcu s úhradou nájomného alebo úhradou za služby spojené s nájomom, po dobu dlhšiu ako 45 dní sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy, ktoré zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ je povinný v rámci tejto lehoty, aspoň jedenkrát písomne vyzvať nájomcu k úhrade dlžnej čiastky. V prípade, že nájomca neuhradí čiastku, s ktorej úhradou je v omeškaní ani v dobe určenej v písomnej výzve prenajímateľa, môže prenajímateľ uplatniť svoje právo a od zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší dňom doručenia tohto prejavu vôle nájomcovi. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté právne vzťahy založené touto zmluvou pred dňom odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy v zmysle tohto ustanovenia nemá vplyv na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle ods. 3.5. tohto článku.
- 3.7. V nájomnom nie sú zahrnuté služby spojené s nájom nebytového priestoru, a to odber elektrickej energie, dodávku plynu na výrobu tepla spolu revíziami a ostatnými službami spojenými s kúrením a úhrada za odvoz odpadu. Tieto bude nájomca hradieť samostatne.

Článok 4

Poskytovanie služieb a úhrada za služby spojené s užívaním nebytového priestoru

- 4.1. Nájomca berie na vedomie, že v nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby poskytované s nájomom nebytových priestorov, ako elektrická energia, dodávku plynu na výrobu tepla spolu revíziami a ostatnými službami spojenými s kúrením a odvoz a likvidácia odpadu. Nájomca bude náklady za služby poskytované s nájomom nebytových priestorov hradieť prenajímateľovi nasledovne:
- a) elektrickú energiu bude nájomca hradieť prenajímateľovi podľa stavu podružného elektromera nebytového priestoru,
 - b) dodávku plynu na výrobu tepla spolu revíziami a ostatnými službami spojenými s kúrením bude nájomca hradieť prenajímateľovi na základe stavov pomerových rozdeľovačov tepla namontovaných pre nebytový priestor,
 - c) 30% nákladov na dodávku plynu na výrobu tepla spolu revíziami a ostatnými službami spojenými s kúrením v centrálnej hale na základe stavov pomerových rozdeľovačov tepla namontovaných v centrálnej hale,
 - d) odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady.
- 4.2. Nájomca bude za služby (dodávku elektrickej energie a plynu na výrobu tepla) uvedené v bode 4.1. tohto článku zmluvy hradieť prenajímateľovi mesačné zálohové platby vo

výške 100,00 €. Uvedené zálohové platby bude hradíť spolu s nájomným na základe tejto zmluvy prevodom z účtu nájomcu na účet prenajímateľa, resp. zaplatením v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

- 4.3. **Celkové nájomné spolu so zálohami za služby je v mesiaci január v sume 101,00 € a v mesiacoch február až december v sume 100,00 €.**
- 4.4. Prenajímateľ má právo upraviť výšky zálohových platieb v prípade, keď dodávateľa jednotlivých energií zmenia cenu za dodávané médiá.
- 4.5. Prenajímateľ má právo zmeny ceny nájmu.
- 4.6. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie záloh zaplatených prenajímateľovi nájomcom počas kalendárneho roka raz ročne vyúčtovacou faktúrou, a to po obdržaní vyúčtovacej faktúry od aktuálneho zmluvného dodávateľa na základe stavov podružného merača elektrickej energie a pomerových rozdeľovačov tepla k príslušnému dátumu. Preplatok nájomcu zistený na základe vyúčtovania bude v celej výške vrátený na účet nájomcu do 30 dní od zaslania vyúčtovania. Nedoplatok uhradí nájomca podľa faktúry vyúčtovania na účet prenajímateľa.
- 4.7. Ku dňu ukončenia nájmu prenajímateľ urobí nájomcovi konečné vyúčtovanie spotreby energií podľa stavu podružného merača elektrickej energie a pomerových rozdeľovačov tepla k tomuto dňu.
- 4.8. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že upratovanie spoločných priestorov, t. j. vstupnej chodby spolu s WC pre imobilných pacientov, centrálnej haly spolu WC pre ženy a mužov, dennej miestnosti spolu so sprchou zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady. Upratovanie priestorov, ktoré má nájomca prenajaté v zmysle čl.1 bod 1.2. tejto zmluvy si zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady.

Článok 5

Doba nájmu a ukončenie nájmu

- 5.1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú od 01. 07. 2022 do 31. 12. 2027.
- 5.2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných podľa bodu 5.3. a 5.4. toho článku zmluvy. Výpovedná lehota pre výpoveď je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté právne vzťahy založené touto zmluvou pred dňom odstúpenia,
 - c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy na základe článku 3, bod 3.6 tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť aj ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore so zmluvou, nebude s ním riadne hospodáriť alebo nebude dodržiavať podmienky tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu vôle o odstúpení druhej zmluvnej strane. Takýmto postupom zo strany prenajímateľa nie je dotknuté jeho právo na náhradu škody, ktorá mu vznikla v dôsledku porušenia nájomnej zmluvy zo strany nájomcu.
- 5.3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 5.4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,

- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 5.5. V deň ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný priestory uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi spolu so zvereným majetkom v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prebratí priestoru bude spisovaný protokol, podpísaný oboma zmluvnými stranami, ktorý bude vyhotovený prenajímateľom.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory v súlade so zmluvou a udržiavať ich v náležitom poriadku.
- 6.2. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatých priestorov. Pre vykonanie stavebných úprav, je potrebný písomný súhlas prenajímateľa a nájomca je povinný predložiť k odsúhlaseniu prenajímateľovi aj projektovú dokumentáciu, ak sa vyhotovuje, príp. inú technickú dokumentáciu a povolenia príslušných orgánov. Po ukončení nájomného vzťahu nájomca odstráni stavebné úpravy, ktoré vykonal, na svoje náklady, pokiaľ sa strany nedohodnú inak.
- 6.3. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie úloh o ochrane pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v prenajatých priestoroch dňom uzatvorenia tejto zmluvy.
- 6.4. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie úloh a povinností z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona NR SR č.124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v prenajatých priestoroch odo dňa uzavretia tejto zmluvy.
- 6.5. Nájomca je povinný v zmysle príslušných predpisov v prenajatých priestoroch vykonávať všetky revízie, funkčné skúšky elektrických spotrebičov, ktoré sú v majetku nájomcu a sú používané nájomcom, ak je potrebné také vykonávať.
- 6.6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe. Nesmie ani umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
- 6.7. Nájomca je povinný bezodkladne vykonávať a hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov, bežnú údržbu a drobné opravy, tak aby udržiaval priestory v riadnom, prevádzkyschopnom stave. Za drobné opravy budú zmluvné strany považovať také práce, ktoré majú charakter údržby a výmeny bežných spotrebných vecí, ktoré nájomca užívaním priestorov opotrebuje alebo v zmysle § 5 nar. vl. SR č. 87/1995 Z. z.
- 6.8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi, bezodkladne, akékoľvek závady vyžadujúce prevedenie opráv nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv a poskytnúť prenajímateľovi nevyhnutnú súčinnosť k ich prevedeniu, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere nebytové priestory. Nájomca zodpovedá za prípadné zvýšenie nákladov opravy v prípade, že nesplní včas svoju oznamovaciu povinnosť.
- 6.9. Nájomca je povinný, za svojej prítomnosti, umožniť prenajímateľovi za účasti nájomcu alebo osoby poverenej nájomcom vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom odpočtu odberu energií a kontroly, či ich užíva na účel dohodnutý v tejto zmluve, avšak len v rozsahu, aby takýmto prístupom prenajímateľa nedošlo k ohrozeniu obchodného, služobného príp. iného tajomstva, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi, ako aj akémukoľvek ohrozeniu majetku nájomcu.
- 6.10. Nájomca je povinný riadiť sa v prenajatých priestoroch v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi SR, technickými normami ako aj hygienickými,

bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi, dodržiavať v prenajatých ale aj v spoločných priestoroch poriadok a čistotu, neobmedzovať svojim správaním a chovaním v budove iných nájomníkov alebo vlastníka, dodržiavať dobré mravy a etiku, zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo mohli rušiť výkon ostatných užívacích a nájomných práv, týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory.

- 6.11. Nájomca je povinný v prípade havárie alebo živeľnej pohromy zabezpečiť, bez zbytočného odkladu, za svojej prítomnosti, možnosť vstupu prenajímateľa, resp. ním poverených osôb do predmetu nájmu, inak nájomca zodpovedá za spôsobené škody prenajímateľovi podľa ustanovenia § 668 ods. 1. Občianskeho zákonníka.
- 6.12. Nájomca je ako pôvodca odpadu povinný dodržiavať ustanovenia zákona o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov s dôrazom na nebezpečné odpady.
- 6.13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

B Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.14. Prenajímateľ prehlasuje, že odovzdávané nebytové priestory sú spôsobilé na dohodnutý účel nájmu.
- 6.15. Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ku ktorým sa touto zmluvou zaviazal.
- 6.16. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomných práv nájomcu po celú dobu nájomného vzťahu.
- 6.17. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom predstihu, vopred informovať nájomcu o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmomcom. Pri prevádzaní akýchkoľvek stavebných úprav, modernizácii a rekonštrukcii predmetného objektu je prenajímateľ povinný brať ohľad v čo najväčšej miere na oprávnené záujmy nájomcu, pričom je povinný nájomcu o takýchto úpravách informovať s primeraným časovým predstihom.

Článok 7

Poistenie

- 7.1. Nájomca sa zaväzuje poistiť si na vlastné náklady svoj majetok v prenajatých priestoroch proti všetkým prípadným škodám. Pokiaľ si nájomca tento majetok nepoistí, za prípadné škody, ktoré by z titulu nepoistenia neboli kryté, zodpovedá sám nájomca a prenajímateľ nenesie akúkoľvek povinnosť vzniknuté škody nájomcovi nahradiť. Vyššie uvedené sa nevzťahuje na povinnosť prenajímateľa uhradiť škodu, ktorá vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo zákona.
- 7.2. Prenajímateľ prehlasuje, že nehnuteľnosť spolu s hnuťelným majetkom sú poistené.

Článok 8

Komunikácia medzi stranami a doručovanie písomností

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetka písomná korešpondencia vrátane faktúr, oznámení, resp. informácie podľa ustanovení tejto zmluvy bude posielaná na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Osobné doručenie podľa bodu 8.3. tohto článku sa nevylučuje.
- 8.2. V prípade zmeny adresy je povinná tá strana, u ktorej zmena nastala o tom písomne, bez zbytočného odkladu, druhú zmluvnú stranu informovať.
- 8.3. Pri osobnom doručovaní korešpondencie sa korešpondencia považuje za doručenie okamihom, keď si zmluvné strany prostredníctvom oprávnených osôb vzájomne písomne potvrdia jej doručenie.
- 8.4. Doručovaním prostredníctvom pošty sa rozumie doručenie korešpondencie doporučenou poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Pre prípad, ak adresát nebol na uvedenej adrese zastihnuteľný, zmluvné strany sa dohodli, že ak si adresát doporučenú

- zásielku v odbernej lehote na pošte nevyzdvihne, považuje sa zásielka za doručení dňom, keď bola na pošte uložená, aj keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel.
- 8.5. Za deň doručenia korešpondencie sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odprie doručovanú korešpondenciu prevziať, alebo v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
- 8.6. Pri doručovaní prostredníctvom doručovateľa – kuriérskej služby sa korešpondencia považuje za doručení momentom prevzatia tejto písomnosti druhou zmluvnou stranou – príjemcom. V prípade neúspešnosti takejto formy doručenia sa bude považovať za moment doručenia tretí deň po vykonaní prvého pokusu o doručení, pričom vykonanie pokusu o doručení sa preukáže vyhlásením doručovateľa – kuriérskej služby.
- 8.7 Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručení korešpondencie, ak jej druhá zmluvná strana neoznámila zmenu svojej korešpondenčnej adresy.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

- 9.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni zverejnenia.
- 9.2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami. Všetky predchádzajúce ústne dohovory, súvisiace s touto zmluvou strácajú dňom podpisu zmluvy svoju účinnosť.
- 9.3. Vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán bližšie nešpecifikované v tejto zmluve sa budú riadiť Občianskym zákonníkom a inými všeobecne záväznými predpismi. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takomto prípade, sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami.
- 9.4. Všetky spory, ktoré môžu vzniknúť medzi stranami pri plnení tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou, vrátane sporov o ich existenciu, platnosť, výklad alebo zrušenie budú riešené vecne príslušným súdom Slovenskej republiky.
- 9.5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnocenných rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží nájomca a 1 rovnopis prenajímateľ.
- 9.6. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.

Podpisy zmluvných strán

Pliešovce, 28. 06. 2022
Prenajímateľ:
Ing. Štefan Sýkora, starosta obce

Pliešovce, 28. 06. 2022
Nájomca:
MUDr. Jozef Tokár

Príloha č. 1 – Výpis z uznesenia
Príloha č. 2 – Protokol o prevzatí a odovzdaní priestorov
Príloha č. 3 – Pôdorys prenajímaného priestoru