

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č. 116/ 1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov
medzi zmluvnými stranami :**

Obec Tekovská Breznica
966 52 Tekovská Breznica č.566
IČO: 00321036
DIČ: 2021111477
zastúpená: Ing. Jozef Dolinaj - konateľ
Banké spojenie: VÚB, a.s, č.účtu: SK46 0200 0000 0000 0302 5422

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

ELECON GROUP , s.r.o.
Sídlo: Magurská 37, Banská Bystrica 97401
IČO: 51 272 644
DIČ: 212 065 78 91
IČ DPH:SK212 065 78 91
zapísaná v OR BB, odd.Sro, VI. číslo 33374/S
zastúpený: Marta Tomaškovičová - konateľ
Bankové spojenie: SLSP, a.s., č. účtu : SK22 0900 0000 0051 9071 4241

(ďalej len ako nájomca)

za nasledovných zmluvných podmienok :

**I.
Úvodné ustanovenia.**

1. Prenajímateľ ako právnická osoba (Obec Tekovská Breznica) je výlučným a jediným vlastníkom (vlastnícky podiel 1/1) nebytových priestorov č.d. 700, o celkovej výmere 151 m², nachádzajúcich sa na prízemí Základnej školy s materskou školou Tekovská Breznica, parc.č. CKN 471.

2. Predmetný nebytový priestor špecifikovaný v tomto bode je zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č.1480, vedenom Katastrálnym úradom Žarnovica.
3. Nájomca ako právnická osoba v čase po podpise tejto zmluvy zmluvnými stranami bude oprávnený prenechať predmet nájmu na užívanie tretím osobám (fyzická osoba podnikateľa resp. obchodná spoločnosť) vo forme podnájmu, bez predchádzania písomného súhlasu prenajímateľa.
4. S poukazom na vážny a nemenný záujem oboch zmluvných strán, dohodli sa zmluvné strany na uzavretí tejto nájomnej zmluvy za doleuvedených podmienok.

II.

Predmet zmluvy a predmet nájmu.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie vo forme nájmu

časť nebytových priestorov Základnej školy s materskou školou v Tekovskej Breznici, ktoré sa nachádzajú na prízemí, špecifikované v bode 1 článku I. písm. a) tejto zmluvy, a to o celkovej výmere 151 m², tak ako sú vyznačené na pôdorysoch, ktoré tvoria Prílohu č. 1 tejto zmluvy. Z toho priestory na poskytovanie lekárenskej starostlivosti sú na ploche 112,05 m², zvyšná časť 38,95 m² sú prenajaté za účelom zriadenia a prevádzkovania ambulantnej zdravotnej starostlivosti.

2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby a plnenia spojené s nájmom vo výške a spôsobom podľa tejto zmluvy.

III. Účel nájmu.

1. Predmet nájmu bude nájomca využívať nasledovne :

predmet nájmu špecifikovaný v bode 1 článku II. tejto zmluvy bude nájomca využívať nasledovne:

- poskytovanie lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekárni podľa zákona 362/2011 Z.z. a to na základe osobitného povolenia vydaného v zmysle zákona príslušným samosprávnym krajom.
- následne časť priestorov prenechá na užívanie vo forme podnájmu na účely zriadenia ambulantnej zdravotnej starostlivosti t.j. na prevádzkovanie neštátneho zdravotníckeho zariadenia ambulantnej zdravotnej starostlivosti podľa zákona č. 41/2013 Z.z. a to v rozsahu určenom v povolení vydanom na tento účel príslušným Banskobystrickým samosprávnym krajom.

2. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje nájomcovi predchádzajúci súhlas na prenechanie predmetu nájmu resp. jeho časti do užívania titulom podnájmu tretím osobám určeným nájomcom a to na účel užívania dohodnutý v tomto článku.

IV. Doba nájmu.

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu určitú , t.j. na 10 rokov , odo dňa 1.11.2022 (ďalej len ako doba nájmu). Po uplynutí tejto lehoty má nájomca prednostné právo k predĺženiu nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie 10 rokov .
2. Predmet nájmu odovzdá prenajímateľ nájomcovi po podpise tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami, najneskôr 31.10.2022.

V. Skončenie nájmu.

1. Nájom môže skončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán len z dôvodov v tomto článku uvedených.
2. Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy výlučne v prípade, kedy nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že na predmete nájmu vzniká škoda, prípadne ak hrozí vznik škody značného rozsahu. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy výlučne v prípade ak stratí spôsobilosť (zánik príslušného povolenia) vykonávať činnosť, na ktorú predmet nájmu prevzal do užívania. Odstúpením podľa tohto bodu zmluva zaniká ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu len, ak :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu len, ak :
 - a) prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu spôsobom dohodnutým v ustanoveniach tejto zmluvy,
 - b) nájomca stratí alebo nezíska spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú predmet nájmu prevzal do užívania,
 - c) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
5. Výpovedná lehota platná pre obidve zmluvné strany je 3 kalendárne mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

VI.

Nájomné a úhrada za služby a plnenia spojené s nájomom.

1. Nájomné za celý predmet nájmu špecifikovaný v článku I. a II. tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán nasledovne:

S poukazom na dohodu zmluvných strán o vykonaní formálnych náležitostí spustenia prevádzky predmetu nájmu nájomcom bude nájomca uhrádzať znížené nájomné. Pre účely tohto bodu sa za znížené nájomné považuje nájomné vo výške **30 EUR** (slovom: tridsať euro) za každý kalendárny mesiac doby nájmu podľa tejto zmluvy od podpisu nájomnej zmluvy.

Úhradu nájomného je nájomca povinný platiť vždy k 15.dňu v plnej výške kvartálneho nájmu v sume 90 eur / slovom deväťdesiat eur / počas trvania nájmu, na bankový účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví zmluvy, a to vždy k 15.11, 15.02., 15.05, 15.08, 15.11 počas celej doby nájmu.

2. **Úhrady za dodávku energií do predmetu nájmu (elektrická energia) a za dodávku vody, TÚV a za vykurovanie - teplo nie sú zahrnuté v nájomnom za predmet nájmu podľa bodu 1 tohto článku.** Uvedené úhrady bude nájomca uhrádzať na základe zistených hodnôt podľa osobitných meračov, na základe vystavených faktúr prenajímateľom.
3. **Služby a plnenia spojené s predmetom nájmu (odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, kominárske služby, deratizácia, čistenie kanalizácie, odpratávanie snehu, čistenie komunikácií) nie sú zahrnuté v nájomnom za predmet nájmu podľa bodu 1 tohto článku,** pričom prenajímateľ sa zaväzuje osobne alebo prostredníctvom zmluvného poskytovateľa zabezpečiť služby a plnenia podľa tohto bodu pre celý objekt a v ňom sa nachádzajúci predmet nájmu špecifikovaný v článku I. a II. tejto zmluvy na vlastné náklady a následne tieto prefakturovať nájomcovi v rozsahu pripadajúcom na predmet nájmu ním užívaný na základe tejto zmluvy (určenom podľa pomeru m^2 výmery nebytového priestoru užívaného nájomcom k celkovej výmere v m^2 podlahovej plochy objektu) .
4. Dňom splatenia finančných záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy pre nájomcu sa pre účely tejto zmluvy rozumie deň pripísania dohodnutej finančnej čiastky v Euro na v záhlaví uvedený bankový účet prenajímateľa.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady predmet nájmu (nebytové priestory) a svoj majetok (veci vnesené a interiérové vybavenie) nachádzajúci sa v predmete nájmu, počas doby trvania nájmu.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné časti a zariadenia bytového domu (polyfunkčného objektu) špecifikovaného v článku I. a II. tejto zmluvy v súlade so všeobecne platným právnymi predpismi ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňmi predpismi tak, aby nevznikla škoda. Škodou vzniknutú nedodržaním týchto predpisov nájomcom alebo tretími osobami, znáša nájomca v celom rozsahu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že malé opravy na predmete nájmu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady /opravy, ktorých celkové náklady na jednu opravu nepresiahnu 165 EUR a väčšie opravy, údržbu a technický servis nad 165 EUR vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady, resp. po písomnej dohode zmluvných strán.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonávať prenajímateľ, t.j. tých ktoré presahujú rámec opráv podľa bodu 3 tohto článku a umožniť mu vykonanie týchto opráv, údržby a technického servisu. Pri porušení týchto povinností zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajímateľovi. Ak potreba týchto opráv, údržby a technického servisu bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu. Na základe dohody zmluvných strán sa pre určenie rozsahu a predmetu opráv, údržby a technického servisu na predmete nájmu podľa tohto bodu použijú podporne resp. pre prípad pochybností ustanovenia nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a jej prílohy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu trvania doby nájmu po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomcovi aspoň 2 dni vopred a to počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu.
6. Nájomca je oprávnený na vykonanie úprav predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca má nárok na umiestnenie firemného označenia na miesto na to určené prenajímateľom s jeho predchádzajúcim súhlasom a na svoje vlastné náklady.

8. Inštalovanie dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný písomne dohodnúť s prenajímateľom.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce pre neho z osobitných právnych predpisov z oblasti požiarnej ochrany, z platných STN a z osobitných právnych predpisov z oblasti BOZP pri užívaní predmetu nájmu.
10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a stavebné úpravy odsúhlasené nájomcom, a to ku dňu ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy.
11. V prípade, že nájomca počas doby trvania nájmu použije svoje peňažné prostriedky na úpravu predmetu nájmu - s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa -, nájomca je oprávnený si uplatňovať príslušné daňové odpisy vo svojom účtovníctve.
12. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv nájomcu po celú dobu nájmu tak, aby bolo možné dosiahnuť účel nájmu.
13. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu udržiavať predmet nájmu na **vlastné náklady** v stave umožňujúcom nájomcovi jeho užívanie na v tejto zmluve dohodnutý účel.

VIII.

Záverečné ustanovenia.

1. Právne vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podporne ustanoveniami nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvoma zmluvnými stranami, okrem prípadov výslovne dohodnutých v tejto zmluve.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, pričom po 1 obdržia obidve zmluvné strany.

4. Zmluvné strany vyhlasujú a potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Tekovskej Breznici, dňa 27.10.2022

Podpisy zmluvných strán :

Prenajímateľ :

Nájomca :


Ing. Jozef Dolinaj




Marta Tomaškovičová

ELECON GROUP s.r.o.
Magurská 37
974 11 Banská Bystrica
IČO: 51272644 DIČ: 2120657891

konateľ

konateľ

Dodatok č.3 k zmluve o nájme nebytových priestorov

**uzavretý podľa zákona č. 116/ 1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
medzi zmluvnými stranami**

Obec Tekovská Breznica
966 52 Tekovská Breznica č.566
IČO: 00321036
DIČ: 2021111477
zastúpená: Ing. Jozef Dolinaj - konateľ
Banké spojenie: VÚB, a.s, č.účtu: SK46 0200 0000 0000 0302 5422

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Nolux, s.r.o.
Sídlo: Bernolákova 6129/25, Banská Bystrica 97401
IČO: 36 634 964
DIČ: 202 195 27 13
zapísaná v OR BB, odd.Sro, VI. číslo 10122/S
zastúpený: Ing. Richard Novanský - konateľ
Bankové spojenie: VÚB, a.s., č. účtu : SK4002000000003514848256

(ďalej len ako nájomca)

za nasledovných zmluvných podmienok:

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení Dodatku č. 3 k Zmluve
uzatvorenej dňa 27.5.2015 v tomto znení:

Článok V. Skončenie nájmu sa dopĺňa nasledovne:

Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na ukončení nájmu k 31.10.2022 bez
výpovednej lehoty.

Ostatné ustanovenia zmluvy sa nemenia a ostávajú v platnosti.

Tento dodatok č.3 nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.

Tento dodatok č.3 je vyhotovený v dvoch origináloch, pričom každý účastník tohto zmluvného vzťahu obdrží jeden originál dodatku č.3.

Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tohto dodatku č.3 je zrozumiteľným a určitým prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, ktorý nebol urobený v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, ktoré by mohli spôsobiť jeho neplatnosť, na znak čoho pripájajú svoje podpisy.

V Tekovskej Breznici dňa 26.10.2022

Podpisy zmluvných strán :

Prenajímateľ :

Ing. Jozef Dolinaj
konateľ



Nájomca :

Ing. Richard Nováňský
konateľ

NOLUX, s.r.o.
Bernoláková 23
974 05 BANSKÁ BYSTRICA
ICO: 36 634 964
DIČ: 2021952713

UZNANIE ZÁVÄZKU

podľa § 323 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení (ďalej len „Obchodný zákonník“)

a

DOHODA O SPLÁTKACH DLHU

uzavretá podľa § 521 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) medzi týmito účastníkmi:

Obec Tekovská Breznica

966 52 Tekovská Breznica č.566

IČO: 00321036

DIČ: 2021111477

zastúpená: Ing. Jozef Dolinaj - starosta

Banké spojenie: VÚB, a.s, č.úctu: SK46 0200 0000 0000 0302 5422

(ďalej len ako „veriteľ“)

a

Nolux, s.r.o.

Sídlo: Bernolákova 6129/25, Banská Bystrica 97401

IČO: 36 634 964

DIČ: 202 195 27 13

zapísaná v OR BB, odd.Sro, Vl. číslo 10122/S

zastúpený: Ing. Richard Novanský - konateľ

Bankové spojenie: VÚB, a.s., č. účtu : SK4002000000003514848256 (ďalej len ako „dlžník“)

(ďalej len ako „zmluvné strany“)

Článok I

Úvodné ustanovenia 1.

Na základe Dodatku č. 3 zmluvy o nájme nebytových priestorov medzi „zmluvnými stranami“ bol k 31.10.2022 ukončený prenájom priestorov.

Ku dňu 31.10.2022 eviduje „veriteľ“ voči „dlžníkovi“ pohľadávku na nájomnom vo výške **4684,00 EUR** z titulu neuhradenia nájomného špecifikovaného v Zmluve o nájme nebytových priestorov.

Článok II

Uznanie záväzku.

„Dlžník“ týmto v súlade s § 323 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka uznáva svoj záväzok voči „veriteľovi“, vo výške **4684,00 EUR**, čo do právneho dôvodu a výšky podľa čl. I., bod 1 tohto uznania záväzku a dohody o splátkach dlhu.

Článok III

Dohoda o splátkach.

„Veriteľ“ a „dlžník“ sa dohodli, že „dlžník“ uhradí „veriteľovi“ svoj dlh uvedený v čl. II tohto uznania záväzku a dohody o splátkach v mesačných splátkach vo výške **50,00 EUR** počnúc mesiacom december 2022.

2. „Dlžník“ bude jednotlivé splátky v zmysle bodu 1 tohto článku dohody uhrádzať na účet „veriteľa“ uvedený v záhlaví tejto dohody. Splátka sa považuje za uhradenú až pripísaním na účet „veriteľa“.

Článok IV

Záverečné ustanovenia

1. Toto uznanie záväzku a dohoda o splátkach dlhu nadobúda platnosť dňom ich podpísania oboma zmluvnými stranami.

2. Toto uznanie záväzku a dohoda o splátkach dlhu je možné meniť len na základe obojstrannej dohody zmluvných strán, a to vo forme písomných a očíslovaných dodatkov.

3. Toto uznanie záväzku a dohoda o splátkach dlhu je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre veriteľa a jeden pre dlžníka.

4. Práva a povinnosti účastníkov týmto uznaním záväzku a dohodou o splátkach dlhu neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami slovenského právneho poriadku, najmä zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

5. Účastníci vyhlasujú, že si toto uznanie záväzku a dohodu o splátkach prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nich vyplývajúcim porozumeli a na znak súhlasu toto uznanie záväzku a dohodu o splátkach podpisujú.

V Tekovskej Breznici dňa 31.10.2022

Podpisy zmluvných strán :

Dlžník:

Ing. Richard Novanský konateľ

Veriteľ:

Ing. Jozef Dolinaj starosta



NOLUX, s.r.o.
Bernolákova 25
974 05 BANSKÁ BYSTRICA
IČO: 36 634 964
DIČ: 2021952713