

## **Zmluva o nájme nebytového priestoru v budove zdravotného strediska Želovce**

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa § 663 až § 684 a § 720 zákona č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

### **Zmluvné strany :**

Prenajíateľ:

<b>Názov:</b>	<b>Obec Želovce</b>
sídlo:	Zdravotnícka 255, 991 06 Želovce
V zastúpení:	PaedDr. Mária Rechová
IČO:	00319176
DIČ:	2021243345
bankové spojenie:	VÚB, a. s. Bratislava, pobočka Veľký Krtíš
IBAN:	SK66 0200 0000 0000 0052 4402
Variabilný symbol - nájom:	
nie je platcom DPH	

(ďalej len „prenajíateľ“)

**a**

### **Nájomca:**

**I.**

Obchodné meno: **Green Tara s.r.o.**  
Zastúpené: Bc. Iveta Diós  
Adresa sídla: Chrastince 59, 991 08 Chrastince  
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica  
Oddiel, Vložka č. Sro; 47160/S  
IČO: 55 665 969  
DIČ: 2122055947  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Veľký Krtíš  
Číslo účtu: SK91 0900 0000 0052 0703 7129  
Číslo telefónu: +421948323056

(ďalej len „nájomca“)

(„prenajíateľ“ a „nájomca“ ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

## **PREAMBULA**

Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon o obecnom zriadení, Štatút obce, Zásady hospodárenia s majetkom obce, uzatvárajú túto zmluvu podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník za nižšie uvedeníých podmienok. Zmluva sa uzatvára na základe výsledkov ponukového konania (verejný prieskum trhu o najvyšší cenový návrh) – tzv. priamy prenájom vyhlásenej prenajímateľom (ďalej len „priamy prenájom“).

Podmienky zámeru na nájom formou priameho nájmu boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva obce Želovce č. 49/2023 zo dňa 29.09.2023

## **Článok I. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove so súpisným číslom 255 na ul. Zdravotnícka v budove Zdravotného strediska, zapísaný na liste vlastníctva č. 590, v podiele: 1/1, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. 605/1 v Obci Želovce, okres: Veľký Krtíš, katastrálne územie: Želovce

a) Predmetom nájmu sú miestnosti, nebytové priestory, v nasledujúcom členení:

- miestnosť ambulancia nachádzajúca sa na prízemí budovy Zdravotného strediska o výmere 19,6 m<sup>2</sup>,
- miestnosť čakáreň nachádzajúca sa na prízemí budovy Zdravotného strediska o výmere 10,9 m<sup>2</sup>,
- miestnosť prípravovňa nachádzajúca sa na prízemí budovy Zdravotného strediska o výmere 15,2 m<sup>2</sup>
- sociálne zariadenie - WC nachádzajúce sa na prízemí budovy Zdravotného strediska o výmere 4,7 m<sup>2</sup>,

Spolu v úhrne predstavuje 50,40 m<sup>2</sup> .

2. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania uvedený nebytový priestor, ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti opísanej v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „**nebytový priestor**“).

3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, tento môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu podľa tejto zmluvy a v takom stave ho do nájmu bez výhrad prijíma.

4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 5,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.

## **Článok II. Účel nájmu**

Nájomca bude prenajatý nebytový priestor bude nájomcovi slúžiť na zriadenie Masérskeho salóna a poskytovanie masérskych služieb.

## **Článok III. Doba trvania nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.10.2023.

2. Zmluva sa končí niektorým z nasledovných dôvodov:

- a) uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná,
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) písomnou výpoveďou niektorou zo zmluvných strán v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak by Účel nájmu nebolo možné zrealizovať v súlade s platnými epidemiologickými opatreniami.

#### **Článok IV. Nájomné, náklady za služby a platobné podmienky**

1. Výška nájomného sa určuje v súlade s § 7 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s platným Všeobecne záväzným nariadením obce Želovce č. 4/2023 o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve obce Želovce (ďalej len VZN č. 4/2023), ktoré je účinné od 29.06.2023.

Výška nájomného sa určuje podľa § 4 bod 1) v kategórii C VZN č. 4/2023: 10 €/m<sup>2</sup>/ročne

2. Nájomca sa zaväzuje, že pravidelne vždy do 20-teho dňa príslušného mesiaca poukáže na účet prenajímateľa nájomné vo výške **42,00 €/mesačne** (slovom: šesťdesiatpäť eur a päťdesiat centov) (výpočet: 50,40 m<sup>2</sup> x 10,00 € - 504,00 €/12M)

3. Zálohové platby za opakované služby spojené s nájmom:

- a) mesačný poplatok za vykurovanie plynom **50 €/mesačne** (slovom päťdesiat eur)

4. Nájomca sa zaväzuje, že pravidelne vždy do 20-teho dňa príslušného mesiaca poukáže na účet prenajímateľa číslo účtu: SK66 0200 0000 0000 0052 4402, VS 00627551, mesačne sumu vo výške **92,00 €** (slovom deväťdesiatdva eur)

5. Celkové zúčtovanie za dodané opakované služby spojené s nájmom sa vykoná raz ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, t. j. do 20.02. nasledujúceho kalendárneho roka, zároveň bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi skutočnú spotrebu pitnej vody.

6. Vývoz komunálneho odpadu, elektronického odpadu, zber recyklovaného odpadu sa uskutočňuje podľa harmonogramu vývozov spoločnosti Mária Pedersen, a.s., Opatovská 1735, 911 01 Trenčín – prevádzka Osloboditeľov 780, 990 01 Veľký Krτίš.

Vývoz komunálneho odpadu je zahrnutý v cene nájmu za nebytové priestory a služby spojené s ich užívaním.

#### **Článok VI. Sankcie**

1. V prípade omeškania s úhradou mesačných platieb za nájom v dohodnutom termíne má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

2. Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody vypočítanej v zmysle platnej legislatívy.

3. Nájomca berie na vedomie, že v prípade neuhradenia nájomného a nákladov za služby bude nájomcovi zaslaná výzva na zaplatenie dlžnej sumy formou upomienok, pokusu o zmier. Za každú zaslanú upomienku a pokus o zmier, bude prenajímateľ účtovať nájomcovi poplatok vo výške 10eur.

## **Článok VII. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný:

- a) Zabezpečiť ochranu majetku, ktorý prenajímateľ prenechal nájomcovi do nájmu.
- b) Zabezpečovať plnenie ostatných povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre užívanie nebytových priestorov, ako napr. deratizáciu, dezinfekciu, dezinsekciiu v predmete nájmu.
- c) Označiť prenajatý nebytový priestor na vlastné náklady.
- d) V prípade vzniku škody spôsobenej nájomcom alebo osobami, ktoré mu budú pomáhať v jeho činnosti, je nájomca povinný odstrániť škodu bezodkladne, najneskôr do 10 dní od vyzvania prenajímateľom na jeho vlastné náklady. Ak nájomca v stanovenej lehote škodu neodstráni, je prenajímateľ oprávnený danú škodu odstrániť na náklady nájomcu. Nájomca je následne povinný náklady za odstránenie škody prenajímateľom, v zmysle faktúry vystavenej prenajímateľom, uhradiť v lehote splatnosti.
- e) Nahlásiť prenajímateľovi nebytových priestorov všetky závady pri dodávke tepla na vykurovanie, vody, elektrickej energie, umožniť poskytovateľovi služieb výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
- f) Poistiť svoj majetok, ktorý sa nachádza v prenajatom priestore na vlastné náklady.
- g) Umožniť prenajímateľovi po dohode termínu vstup do prenajatých nebytových priestorov za účasti nájomcu, za účelom vykonania kontroly plnenia povinností nájomcu.
- h) Umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov kedykoľvek po dohode s nájomcom za prítomnosti nájomcu pri vykonávaní rekonštrukcií alebo stavebných úprav predmetu nájmu.
- j) Vykonávať všetky opravy na predmete nájmu, ktorých potreba vykonania bola spôsobená výlučne v dôsledku vykonávania činnosti nájomcu a kompletnú údržbu prenajatých priestorov (napr. vymaľovanie nebytových priestorov a pod.) a zabezpečovať vykonávanie odborných prehliadok všetkého druhu v prenajatých priestoroch, a to všetko na vlastné náklady.
- k) Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
- l) Nájomca je povinný zabezpečovať dodržiavanie ustanovení zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov v oblasti BOZP.
- m) Umožniť dodávateľovi energií a prenajímateľovi prístup k meračom spotreby energií v prípade, že sú umiestnené v nebytových priestoroch, ktoré užíva.
- n) Starat' sa, aby nedošlo k poškodeniu alebo odcudzeniu meracích zariadení v prípade, že sú umiestnené v nebytových priestoroch ktoré užíva.
- o) Vopred písomne oznámiť prenajímateľovi, v nadväznosti od oznámenia od dodávateľov, že budú vykonané opravy, údržbárske a revízne práce, ktoré nevykonáva nájomca, pokiaľ sa nejedná o havarijný stav.
- p) Stavebné činnosti môže vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

q) Upozorniť prenajímateľa telefonicky alebo iným spôsobom na prevádzkovú nehodu, ktorá ohrozuje bezpečnosť života alebo majetku a znamená prerušenie dodávky vody a energií. Ak prenajímateľ nebude v dobe odpojenia zastihnutý, upovedomí ho dodatočne.

2. Táto nájomná zmluva neprechádza na právneho nástupcu nájomcu. Užívať prenajaté nebytové priestory môže len nájomca.

3. Táto nájomná zmluva neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom je, alebo by bol nájomca a to v akejkoľvek forme.

4. V posledný deň doby nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi prázdne a základným náterom vymaľované nebytové priestory. V prípade neodovzdania predmetu nájmu po ukončení doby nájmu podľa podmienok tejto zmluvy, nájomca si je vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytových priestorov – podľa § 218 Trestného zákona.

5. Nájomca je oprávnený:

a) dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretej osobe **len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa**,

b) užívať priestory až po ich odovzdaní a to výlučne na účel podľa čl. II. tejto zmluvy.

6. Stavebné a iné úpravy v nebytových priestoroch (priestore) môže nájomca realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľom písomne vopred odsúhlasené stavebné úpravy vykoná nájomca na vlastné náklady bez nároku na úhradu.

7. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas, aby vystaňoval nájomcov hnutelný majetok z nájomcom prenajatých nebytových priestorov v prípade, ak pri skončení nájomného vzťahu nájomca nevypracuje a neodovzdá predmet nájmu podľa podmienok tejto nájomnej zmluvy. Tento postup môže prenajímateľ zvoliť po tom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote stanovenej prenajímateľom nespĺní svoje povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy.

8. Nájomca sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a od prenajímateľa ich preberá v stave, v akom sa nachádzajú pri preberaní nebytových priestorov od prenajímateľa.

9. Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca zriadil sídlo svojej spoločnosti (ak ju zriadi), na adrese, na ktorej sa nachádza predmet nájmu nájomcu. Po ukončení doby nájmu sa nájomca zaväzuje sídlo spoločnosti, na adrese predmetu nájmu, bezodkladne zrušiť a zabezpečiť výmaz z príslušných registrov.

## Článok VIII.

### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku služieb:

a) Pri vykonávaní plánovaných rekonštrukcií, opráv a revízií dodávateľom.

b) Pri údržbárskych a revízijských prácach na dobu nevyhnutne potrebnú.

c) Pri odstraňovaní prevádzkových porúch.

d) Pri udalostiach živeľnej pohromy.

e) V stave núdze podľa § 27 a § 28 zákona o tepelnej energetike a v prípade, alebo ak príslušný vodohospodársky orgán obmedzí alebo inak upraví hospodárenie s pitnou vodou, resp. úžitkovou vodou.

f) Ak je nájomca v omeškaní s ich úhradou. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platbou za služby alebo nedoplatku za služby prenajímateľ mu môže určiť primeranú lehotu na ich úhradu. Táto lehota nemôže byť kratšia ako 15 dní odo dňa doručenia výzvy.

g) Prenajímateľ má právo vykonávať opravy a údržbu predmetu nájmu väčšieho rozsahu len na základe dohody s nájomcom, ktorou si zmluvné strany dohodnú aj ostatné podmienky realizácie. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ minimálne 1 mesiac pred začatím prác.

2. Prenajímateľ bude vykonávať opravy a údržbu objektu väčšieho rozsahu po predchádzajúcom upovedomení nájomcu. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ minimálne 1 mesiac pred začatím prác.

3. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadnú škodu na veciach vnesených do prenajatého nebytového priestoru nájomcom. Prenajímateľ taktiež nezodpovedá za škody spôsobené tretími osobami na inžinierskych sieťach, medzi ktoré patrí napr. upchatie kanalizácie, únik vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia.

## **Článok IX. Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:

a) dohodou zmluvných strán,

b) výpoveďou - v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení jeho neskorších zmien a doplnkov,

c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, z dôvodov hrubého porušenia povinností nájomcu.

d) zánikom nájomcu.

2. Pri zániku nájomnej zmluvy výpoveďou, platnosť nájomnej zmluvy zanikne na základe dohody zmluvných strán uplynutím 3 – mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípad hrubého porušenia povinností nájomcu je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie od tejto zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia oznámenia prenajímateľa o odstúpení nájomcovi, kedy dochádza aj ku zrušeniu zmluvy. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté nároky prenajímateľa na náhradu škody.

4. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy sa považuje:

- ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa neplatí nájomné riadne a včas,

- ak nájomca dá predmet nájmu, alebo jeho časť, bez súhlasu prenajímateľa do užívania tretím osobám,

- ak nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením alebo účelom v zmysle čl. II. tejto zmluvy,

- ak nájomca vykoná bez súhlasu prenajímateľa, alebo v rozpore so súhlasom prenajímateľa, stavebné alebo iné technické zásahy do predmetu nájmu,

- ak nájomca bude predmet nájmu užívať tak, že prenajímateľovi bude hroziť, alebo vznikne, škoda na predmete nájmu alebo ak nájomca bude prenajímateľovi brániť v tom, aby kontroloval, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade so zákonom a touto zmluvou.

5. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorý bude obsahovať

údaje o stave nebytových priestorov, ako i údaje o prípadných škodách spôsobených nájomcom. Pokiaľ nájomca túto svoju povinnosť nesplní a neodovzdá prenajímateľovi vypratane nebytové priestory, prípadne nevyprace svoje veci z prenajatých nebytových priestorov v lehote, ktorú je oprávnený prenajímateľ stanoviť nájomcovi dodatočne, má prenajímateľ právo na náklady nájomcu veci nájomcu vypratať a zlikvidovať, s čím nájomca pri uzatváraní tejto zmluvy výslovne súhlasí.

6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu nebude mať nájomca vysporiadané všetky svoje peňažné záväzky z tejto zmluvy voči prenajímateľovi, je prenajímateľ pri vyprataní nájomcu z nebytových priestorov oprávnený postupovať podľa § 672 Občianskeho zákonníka, teda zadržať hnutelnú vec, resp. veci, patriace nájomcovi, za účelom zabezpečenia svojej splatnej pohľadávky, vyplývajúcej z nájmu nebytového priestoru. V takomto prípade je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi, ktoré veci sú predmetom zadržania a dôvod ich zadržania.

## **Článok X. Doručovanie**

1. Miestom doručenia písomnej zásielky nájomcovi je sídlo nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Ak počas doby nájmu nájomca zmení svoje sídlo, bude mu písomná zásielka doručená na adresu, ktorú nájomca písomne, resp. e – mailom oznámi prenajímateľovi.

2. Ak nebol nájomca v prípade, ak sa mu zasiela výpoveď z nájmu zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na obci Želovce a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si nájomca zásielku do piatich dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení zásielky nedozvedel. S uvedenou skutočnosťou nájomca výslovne súhlasí. Zásielka sa považuje za doručenú aj pre prípad, že zmluvná strana odmietne prevziať zásielku pri doručení, a to okamihom odmietnutia prevzatia zásielky.

3. Ak výpoveď z nájmu predkladá nájomca prenajímateľovi, jej písomné vyhotovenie je potrebné zaslať alebo doručiť do sídla prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

## **Článok XI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán s účinnosťou dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv prenajímateľom.

2. Túto nájomnú zmluvu, ktorej neoddeliteľnou súčasťou sú prílohy č. 1 a 2 možno zmeniť len písomnou formou na základe dohody oboch zmluvných strán formou číslovaných dodatkov k zmluve .

3. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako i ďalšie právne predpisy platné na území SR.

4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto nájomnú zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.

5. Nájomná zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 vyhotovenie nadobúda prenajímateľ a 1 vyhotovenie nadobúda nájomca.

V Želovciach dňa 30.09.2023

---

Za prenajímateľa:  
PaedDr. Mária Rechová  
starostka obce

V Želovciach dňa 30.09.2023

---

Za nájomcu:  
Bc. Iveta Diós  
konateľka spoločnosti