

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zmluva“)

Čl. I. Zmluvné strany

PRENAJÍMATEL:

Názov: **Obec Valaská**
Sídlo: **Nám. 460/8, 976 46 Valaská, Slovenská republika**
IČO: **00 313 904**
V zastúpení: **Mgr. Peter Jenča, starosta obce**
Bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len „prenajímateľ“)

NÁJOMCA:

Obchodné meno: **Bambu s. r. o.**
Sídlo: **Pod Hrbom 21, 976 46 Valaská, Slovenská republika**
IČO: **56 001 509**
V zastúpení: **MDDr. Branislav Badinka, konateľ spoločnosti**
Registrácia: **Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č.: 48245/S**

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti o veľkosti podielu 1/1 k celku, a to:

- **nebytového priestoru č. 1**, druh nebytového priestoru: zariadenie zdravotníckej a sociálnej starostlivosti, o výmere 83 m², nachádzajúci sa vo vchode č. 3, na 1. poschodí bytového domu so súpisným č. 481 na ul. Štúrova vo Valaskej, zapísaný na LV č. 2057, katastrálne územie Valaská, obec Valaská, okres Brezno,

spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 8300/229033 k celku,

a spolu so spoluvlastníckym podielom k pozemku (na ktorom je postavený bytový dom so súpisným č. 481 – pozemok C KN s parc. č. 1517, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 768 m²) o veľkosti 8300/229033 k celku.

2. Prenajímateľ v zmysle zmluvy prenecháva do dočasného užívania nájomcovi predmet nájmu:

- **nebytový priestor č. 1**, druh: zariadenie zdravotníckej a sociálnej starostlivosti, o výmere 83 m², nachádzajúci sa vo vchode č. 3, na 1. poschodí bytového domu so súpisným č. 481 na ul. Štúrova vo Valaskej, zapísaný na LV č. 2057, katastrálne územie Valaská, obec Valaská, okres Brezno,

spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 8300/229033 k celku,

a spolu so spoluvlastníckym podielom k pozemku (na ktorom je postavený bytový dom so súpisným č. 481 – pozemok C KN s parc. č. 1517, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 768 m²) o veľkosti 8300/229033 k celku.

3. Predmetom tejto zmluvy je prejav vôle prenajímateľa prenechať nájomcovi predmet nájmu bližšie špecifikovaný v bode 1. tohto článku zmluvy do dočasného užívania za odplatu uvedenú v článku IV. zmluvy a za podmienok stanovených v tejto zmluve a súčasne prejav vôle nájomcu za užívanie predmetu nájmu platiť nájomné uvedené v článku IV. tejto zmluvy a užívať predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve.
4. Nebytový priestor svojim technickým a funkčným usporiadaním slúži ako zariadenie zdravotníckej a sociálnej starostlivosti.
5. Účelom tejto zmluvy je prenechanie predmetu nájmu nájomcovi **za účelom prevádzkovania zubnej ambulancie**, osobou spôsobilou na prevádzkovanie takéhoto zariadenia.
6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu uvedenom v bode 5. tohto článku zmluvy.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy.

Čl. III.

Doba a trvanie nájmu

1. Zmluva je uzavretá na dobu **určitú, a to 5 (päť) rokov** odo dňa podpisu tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Čl. IV.

Nájomné a spôsob platenia

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi za nájomné **vo výške 15 EUR/m²/rok** (ďalej len „nájomné“). Celková suma za ročné nájomné pri celkovej výmere 83m² je 1.245,00 EUR, mesačné nájomné činí sumu 103,75 EUR.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom, ktoré si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uzavrie v spolupráci s prenajímateľom zmluvy o dodávkach médií a o poskytovaní iných služieb vzťahujúcich

sa priamo k prevádzkovaníu priestorov v predmete nájmu (napr. elektrina, voda, plyn, odvoz odpadu) priamo s poskytovateľmi týchto služieb. Nájomca bude hradiť všetky platby spojené s poskytovaním týchto služieb priamo ich poskytovateľom. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi súčinnosť potrebnú pre zaistenie priamych dodávok príslušných médií do predmetu nájmu v dostatočnej kapacite, predovšetkým tým, že poskytne nájomcovi súčinnosť k zabezpečeniu všetkých nevyhnutných súhlasov príslušných orgánov a uskutoční ďalšie potrebné úkony tak, aby bolo možné zaistiť riadne priame dodávky potrebných médií do predmetu nájmu.

3. Nájomné bude nájomcom uhrádzané na základe faktúry. Nájomné bude nájomca poukazovať na základe vystavenej faktúry na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný vystavenú faktúru nájomcovi odoslať bez zbytočného odkladu po jej vystavení.
4. Faktúra vystavená prenajímateľom musí spĺňať ustanovenia zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a musí obsahovať nasledovné náležitosti:
 - a) obchodné meno a sídlo prenajímateľa a nájomcu,
 - b) predmet tejto zmluvy,
 - c) bankové spojenie – označenie banky a číslo účtu prenajímateľa,
 - d) DIČ,
 - e) IČ pre DPH,
 - f) fakturovanú odplatu,
 - g) podpis oprávnenej osoby a odtlačok pečiatky prenajímateľa.
5. V prípade, že faktúra nebude obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, je nájomca oprávnený túto vrátiť prenajímateľom na doplnenie. Počas doby, po ktorú vrátená faktúra nájomcom nie je zo strany prenajímateľa opravená a doručená nájomcovi, nie je nájomca s úhradou nájomného v omeškaní.
6. Úhrada nájomného nájomcom sa považuje za uhradenú okamihom zaplatenia nájmu k rukám prenajímateľa/ pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného o výšku zverejnenej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky.
8. Nájomca je povinný platiť zvýšené nájomné počnúc kalendárnym mesiacom, nasledujúcim po doručení písomného oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájomného.

Čl. V.

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom končí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) zánikom predmetu nájmu alebo stavby, v ktorej sa predmet nájmu nachádza,
 - c) písomnou výpoveďou,
 - d) uplynutím doby nájmu.

2. Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať v prípade ak:
 - a) nájomca viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného,
 - b) nájomca prenechal nebytový priestor do prenájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomca využíva nebytový priestor bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na účel prenájmu,
 - d) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním nebytový priestor užívajú, hrubo poškodzujú prenajatý nebytový priestor, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, ohrozujú bezpečnosť, alebo narušujú dobré mravy v dome.
3. Nájomca môže túto zmluvu písomne vypovedať v prípade, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
4. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr do 7 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu povinný nebytový priestor spolu so zariadením a príslušenstvom protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania.
5. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca po ukončení nájmu je povinný vypratať a uviesť do pôvodného stavu predmet nájmu do 7 dní odo dňa skončenia nájmu, spolu s kľúčmi od predmetu nájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie nájomcovi v zmysle zmluvy;
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonávať kontrolu účelu užívania predmetu nájmu nájomcom podľa bodu 5. článku II. zmluvy, v prípade zistenia škôd na predmete nájmu po predchádzajúcom upozornení nájomcu odstrániť škody spôsobené nájomcom na náklady nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len za prítomnosti nájomcu a po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody - havárie vstúpiť do predmetu nájmu za účelom jej zamedzenia, a to použitím kľúčov od nebytového priestoru, ktoré bude mať prenajímateľ v zapečatenej obálke. Ak je to možné, prenajímateľ musí o vstupe do predmetu nájmu nájomcu vopred informovať.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať predmet nájmu v súlade s bodom 5. článku II. zmluvy;

- b) starať sa o predmet nájmu, udržiavať čistotu v prenajatom priestore;
 - c) zabezpečovať drobné opravy na predmete nájmu;
 - d) strpieť kontrolu účelu užívania predmetu nájmu vykonávanú prenajímateľom podľa bodu 2. tohto článku zmluvy;
 - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
 - f) plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, prírody, hygienických, protipožiarnych predpisov, všeobecne záväzných nariadení obce Valaská;
 - g) nevykonávať stavebné práce a iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu s prenajímateľom,
 - h) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, v ktorom uvedú najmä:
- a) stav, v akom sa nebytový priestor nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) príslušenstvo,
 - c) iné skutočnosti, v ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - d) dátum a miesto spísania protokolu.
5. Nájomca po ukončení doby nájmu odovzdá prenajímateľovi uprataný čistý nebytový priestor a zariadenie v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní nebytového priestoru prenajímateľovi spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, ktorá bude obsahovať obdobné údaje, ako sú dohodnuté v bode 4. tohto článku.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania nebytového priestoru odovzdať nájomcovi 2 sady kľúčov. Nájomca sa zaväzuje, že počas prenájmu nevymení vložku na vchodových dverách bez súhlasu vlastníka.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, nie však skôr ako v deň protokolárneho odovzdania predmetu nájmu v septembri 2024.
2. Akékoľvek zmeny zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti výslovne v tejto zmluve neupravené, vyplývajúce z tohto právneho úkonu, sa riadia slovenským právnym poriadkom, predovšetkým zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že obecné zastupiteľstvo obce Valaská riadne schválilo prenájom nebytového priestoru na svojom zasadnutí dňa 26.06.2024, uznesenie č. 66/2024.

5. Písomnosti ohľadom tejto zmluvy sa medzi zmluvnými stranami doručujú osobne, kuriérskou službou, poštou alebo elektronickými prostriedkami (fax, e-mail) na dohodnutú adresu, na adresu sídla druhej zmluvnej strany. Za osobné doručenie sa považuje osobné prevzatie písomnosti zmluvnou stranou, resp. osobou poverenou zmluvnou stranou na preberanie písomností. Ak pri doručovaní písomností poštou adresát odmietne písomnosť prevziať, považuje sa písomnosť za doručení dňom odmietnutia jej prevzatia. Ak adresát písomnosti nie je v mieste jej doručenia zastihnutý, považuje sa písomnosť za doručení tretím dňom od jej uloženia na pošte, aj keď sa adresát o jej uložení nedozvie. Ak pri doručovaní písomnosti kuriérskou službou adresát odmietne písomnosť prevziať, považuje sa písomnosť za doručení dňom odmietnutia jej prevzatia. Ak adresát písomnosti nie je v mieste jej doručenia zastihnutý, považuje sa písomnosť za doručení tretím dňom od jej odovzdania kuriérovi. Písomnosti doručované prostredníctvom faxu sa považujú za doručené momentom vytlačenia správy o ich odoslaní. Písomnosti doručované prostredníctvom e-mailu sa považujú za doručené nasledujúci deň po ich odoslaní, ak nie je preukázaný skorší termín doručenia.
6. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, sú spôsobilí na právne úkony a táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle.
7. Nájomná zmluva bola prenajímateľom a nájomcom prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom podpísaná v 3 (troch) vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží 2 rovnopisy zmluvy a nájomca 1 rovnopis zmluvy.

Vo Valaskej, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Peter Jenča
starosta obce Valaská

.....
Bambu s. r. o.
MDDr. Branislav Badinka, konateľ