

# Zmluva

č. 27/2020

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä § 43, § 663 až § 684 a § 720

---

## Čl. I.

### Zmluvné strany

1. Obec: Obec Vyšný Medzev  
Sídlo: Hrdinov SNP 152, Vyšný Medzev  
Zastúpený: Ing. Róbert Nálepka, starosta obce  
IČO: 30309411  
DIČ: 2021473399  
Bankové spojenie: Prima banka a.s.  
Číslo účtu: SK20 5600 0000 0005 2318 3002  
(ďalej len „prenajímateľ“)
2. Obchodné meno: denti belli s.r.o.  
Sídlo: Štóska 807/74, Medzev  
IČO: 53100697  
DIČ: 2121270668  
(DRČ pre DPH):  
Zastúpený: MDDr. Barbora Baníková  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
Číslo účtu: SK53 0900 0000 0051 7262 4541  
(ďalej len „nájomca“)

## Čl. II.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 2687 kat. územia Vyšný Medzev ako dom č. súpisné 191, postavený na parcele registra „C“ č. 152 o celkovej výmere 375 m<sup>2</sup>. Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov je 375 m<sup>2</sup>.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor (viď príloha č. 1 zmluvy – návrh stavebných úprav) nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bode 1. zmluvy pozostávajúci z ambulancie 20,17 m<sup>2</sup>, čakáreň 16,2 m<sup>2</sup>, WC pre pacientov 3,7 m<sup>2</sup>, denná miestnosť so šatňou pre personál 4,7 m<sup>2</sup>, upratovacia komora s výlevkou 1,6 m<sup>2</sup>, WC pre personál 3,13 m<sup>2</sup> na prízemí. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 49,5 m<sup>2</sup>. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je obsiahnuté v prílohe č. 1 zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

3. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

### **Čl. III. Účel nájmu**

1. Nájomca predložil oprávnenie na výkon *podnikateľskej činnosti* – výpis z Obchodného registra, ktoré je prílohou č. 2. tejto zmluvy a bude užívať predmet nájmu v súlade s jeho stavebným účelom na zubnú ambulanciu.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy. O ohliadke predmetu nájmu bol spísaný protokol, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

### **Čl. IV. Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to: od 15.10.2020 do 15.10.2030.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) výpoveďou prenajímateľa podľa ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov
  - c) výpoveďou nájomcu, podľa ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
  - d) písomnou dohodou zmluvných strán
  - e) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu
  - f) v súlade s § 14 zák. č. 116/1990 Zb.
3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak
  - a) Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý nebytový priestor alebo ak trpí užívanie prenajatého nebytového priestoru takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
  - b) Nájomca využíva priestor na iný ako zmluvný účel.
5. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
  - a) Ak bol prenajatý nebytový priestor odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
  - b) Ak prenajatý nebytový priestor sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.

- c) Ak sa stane prenajatý nebytový priestor neupotrebitelným. Neupotrebitelným je nebytový priestor vtedy, ak nemôže slúžiť dojednanému účelu.
  - d) Ak sa nájomcovi odníme taká časť prenajatého nebytového priestoru, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
  - e) Ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné, má nájomca toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy.
6. Zmluvné strany a dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane.

## Čl. V.

### Nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za meter štvorcový prenajímanej plochy je 2,02 - EUR, slovom dve eurá 2 cent.
2. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 100,- EUR, slovom jedensto eur.
3. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za vodu a elektrinu, ktoré nájomca bude uhrádzať formou refundačnej faktúry vystavenej obcou po odpočte podružných meračov (voda, elektrina).
4. Nájomné je nájomca povinný platiť štvrťročne na účet prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s dojednanou 15. dňovou splatnosťou.
5. V mesačnom nájomnom je zahrnuté vykurovanie priestorov vo vykurovacom období.
6. Nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom budú obcou fakturované až od uvedenia priestorov do prevádzky.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je *i odpočet stavu elektromeru a vodomeru, ku dňu odovzdania predmetu nájmu* spolu s opisom predmetu nájmu tvorí obsah odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíše nájomca i prenajímateľ. Odovzdávací protokol tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

4. Prenajíateľ je povinný predmet nájmu na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a to : podľa dohody, dodávka tepla a vody a elektriny podružným meraním.
5. Prenajíateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch ako sú napr. havária, požiar atď., po márnom pokuse o zabezpečenie účasti nájomcu resp. zástupcu nájomcu je prenájomateľ, resp. ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu a vykonať tam nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu, resp. zástupcu nájomcu.

## Čl. VII.

### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť prenájomateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, ktoré sú zabezpečované prenájomateľom.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenájomateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenájomateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný zabezpečiť prenájomateľ a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
6. V zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
7. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.
8. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, v predmete nájmu, vykonáva na vlastné náklady *nájomca* podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách.
9. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenájomateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.

10. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
12. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
13. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
14. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu určených meradiel a spoločných odberných zariadení pri odbere *elektriny a vody* pred zásahom nepovolaných osôb. Nájomca sa zaväzuje pravidelne denne kontrolovať neporušenosť meradiel a spoločných odberných zariadení. V prípade, že dôjde k zásahu nepovolanou osobou zaväzuje sa tento zásah okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi.
15. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote do 8 kalendárnych dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu ( napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.

## Čl. VIII.

### Zodpovednosť za škodu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu v rozsahu pred stavebnými úpravami zabezpečí prenajímateľ. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na celkovom zariadení a vybavení prevádzky. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
2. Nájomca je povinný do 3 kalendárnych dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu prístupný. Nezodpovedá však za náhodu.

4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezavahuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

## Čl. IX.

### Stavebné a iné úpravy

1. Realizácia stavebných úprav:  
Spoločnosť denti belli s.r.o. zabezpečí nasledovné:
  - vybudovanie potrebných priečok
  - pokladanie podláh
  - osadenie dverí
  - murárske a maliarske práce
  - celková rekonštrukcia WC pre pacientov a upratovacej komory s výlevkou
  - vodoinštalačné práce
  - celkové zariadenie daných priestorov
  - elektroinštalačné práce

Zo strany obce:

- zabezpečenie bezbariérového vstupu do budovy obecného úradu
  - zabezpečenie funkčnosti vykurovania výmenou a navýšením počtu radiátorov
  - zabezpečenie núteného odvetrania pomocou ventilátorov v miestnostiach bez prirodzeného vetrania
  - osadenie okna v mieste dverí v miestnosti č. 1 (zubná ambulancia)
2. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu. Budova je NKP (národná kultúrna pamiatka).

## Čl. X.

### Záverečné ustanovenia

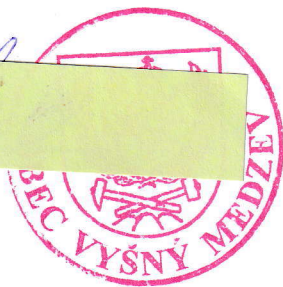
1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne Občiansky zákonník.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.

4. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
6. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
7. Táto nájomná zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom obce Vyšný Medzev uznesením č. 36/2020 zo dňa 01.10.2020, ktoré tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.
9. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce [www.vysnymedzev.sk](http://www.vysnymedzev.sk).
10. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do 7 dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu.
11. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
12. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
13. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Vo Vyšnom Medzeve dňa 15.10.2020

v Vyšnom dňa 15.10.2020  
Medzeve

.....  
Prenajímateľ



.....  
Nájomca