

ZMLUVA č. 35/2024

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi nasledovnými stranami:

Názov: Obec Lokca
Sídlo: Obecný úrad, Trojičné námestie č. 3/8, 029 51 Lokca
Zastúpená: Ing. Miroslav Valčíčák, starosta obce
IČO: 00314626
DIČ: 2023255773
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s..
IBAN: SK39 5600 0000 0040 5055 7008
(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Názov: SKALAK stom, s.r.o.
Sídlo: Pri zdravotnom stredisku 273/12, 029 51 Lokca
Zastúpená: MUDr. Norbert Skalák, konateľ spoločnosti
IČO: 51 934 451
DIČ: 2120850875
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina v odd. Sro, vl.č.: 70977/L
Bankové spojenie: SLSP, a.s. Námestovo
IBAN: SK09 0900 0000 0051 5037 6831
(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)
s nasledovným obsahom:

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na ulici Pri zdravotnom stredisku v obci Lokca na I. nadzemnom podlaží budovy súp. č. 608, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 651/35, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 412 m² v obci Lokca, k. ú. Lokca, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 1077 /ďalej len „Budova“, vedenom Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom pre obec Lokca, k. ú. Lokca, ako výlučné vlastníctvo Prenajíateľa. Tieto nebytové priestory o celkovej výmere 18,70m², (ďalej len „nebytové priestory“) tvoria predmet nájmu, ktorý Prenajíateľ za podmienok tejto zmluvy prenecháva do nájmu Nájomcovi, ktorý ho do nájmu preberá a zaväzuje sa Prenajíateľovi riadne a včas platiť dohodnuté nájomné.
2. Prenajíateľ týmto vyhlasuje, že predmet nájmu je oprávnený prenechať Nájomcovi do užívania a že na predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, dlhy a ani iné právne vady.

Čl. II Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je vykonávanie podnikateľských aktivít Nájomcu v nebytových priestoroch v rozsahu jeho predmetu podnikania, ako príručný sklad neštátnej stomatologickej ambulancie.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca predmet nájmu začal užívať.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu určitú od 01.05.2024 do 30.06.2029.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) uplynutím doby, na ktorý bol nájom uzavretý
 - b) dohodou zmluvných strán
 - c) okamžitým zrušením pri neplnení si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy. V tom prípade sa zmluva ruší a zaniká dňom doručenia oznámenia o zrušení nájomnej zmluvy.
1. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu a stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

Čl. IV Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Výška nájomného sa určuje v zmysle Uznesenia č. 89/2024, schváleného Obecným zastupiteľstvom v Lokci dňa 21.06.2024.
2. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy:
Prenajímaná plocha $18,70\text{m}^2 \times 2,50\text{€/m}^2/\text{mesiac} = 46,75\text{€}$
3. Mesačné nájomné predstavuje sumu 46,75€
4. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac vopred do 28.-ého dňa predchádzajúceho mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa mesačné nájomné vo výške 46,75€
5. V prípade že mesačná splátka za nájomné a služby nebude uhradená najneskôr v posledný deň splátky podľa tejto nájomnej zmluvy, považuje sa toto za podstatné porušenie zmluvných povinností a prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, a to aj bez predchádzajúcej písomnej výstrahy s poskytnutím dodatočnej lehoty na zaplatenie splátky nájomného. Účinky odstúpenia nastávajú momentom doručenia písomného prejavu prenajímateľa nájomcovi. Nájomca je povinný do troch dní od prevzatia písomnosti prenajímateľa s odstúpením od uzavretej zmluvy prenajatý priestor odovzdať prenajímateľovi.
6. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné za obdobie, pokiaľ pre vady predmetu nájmu, ktoré nespôsobil vlastným zavinením, nemohol predmet nájmu užívať na účel nájmu. Ak z týchto dôvodov môže Nájomca predmet nájmu užívať iba obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z Nájomného. Nárok na zľavu z nájomného si musí Nájomca uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu po tom ako nastane skutočnosť, ktorá znemožní užívať predmet nájmu na účel dohodnutý touto zmluvou.

Čl. V

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - a. elektrina8,90-€ mesačne
 - b. vodné + stočné.....7,15-€ mesačne
 - c. teplo73,85-€ mesačne
2. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov sa nájomca zaväzuje pravidelne každý mesiac vopred do 28.-ého dňa predchádzajúceho mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa.
3. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným (Čl. IV) v jednej sume.
4. Celková výška úhrady za užívanie nebytových priestorov (nájomné nebytových priestorov a úhrada za služby) je **136,65-€** mesačne.
5. Ďalej sa nájomca zaväzuje splatiť prenajímateľovi nájomné v sume **409,95€**, ktoré vzniklo za mesiace: máj, jún a júl 2024, a to pri prvej splátke do 28.07.2024.
6. Prenajímateľ je oprávnený výšku Nájomného upravovať jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Právo zvýšenia Nájomného podľa tohto bodu sa môže uplatniť prvýkrát v roku 2025 o percento ročnej inflácie za rok 2024 a následne vždy až po uplynutí dvanástich kalendárnych mesiacov od posledného uplatnenia práva na úpravu Nájomného podľa tohto bodu. Právo zvýšenia Nájomného podľa tohto bodu sa môže uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. V prípade, že Prenajímateľ toto právo neuplatní v období kalendárneho roka, nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý bola ročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien vyhlásená Štatistickým úradom Slovenskej republiky, stráca nárok uplatňovať právo na zvýšenie Nájomného za toto obdobie v nasledujúcich rokoch trvania tejto zmluvy. Oznámenie, vyhotovené zmluvnou stranou ohľadom úpravy dojednanej výšky Nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky nájomného.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 01.01. do 31.12. daného roka, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov vyšším dodávateľom.
8. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30-tich dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

Čl. VI

Ďalšie dojednania

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutoč-

nostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.

2. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajaté pozemky a nebytové priestory len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Prípadné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy nebytových priestorov a náklady spojené s obvyklým užívaním, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
6. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce s predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti, ktoré mu zo zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 125/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
8. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu.
10. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
11. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v ods. 5 tohto článku.
12. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do prenajatých priestorov za účelom kontroly. Prenajímateľ sa môže pohybovať v prenajatých priestoroch v sprievode zástupcu nájomcu.

Čl. VIII

Závěrečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Táto zmluva sa povinne zverejňuje v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
3. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v plnom rozsahu podľa platných predpisov.
4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom každá strana obdrží po jednom rovnopise.
5. Prenájom nebytových priestorov bol schválený Uznesením č. 89/2024 Obecného zastupiteľstva v Lokci dňa 21.06.2024.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa, a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
7. Osoby podpisujúce túto zmluvu vyhlasujú, že sú plne oprávnené konať v mene alebo v zastúpení príslušnej zmluvnej strany, že sa pred podpisom zmluvy riadne oboznámili s jej obsahom, rozumejú mu a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu slobodne a s vedomím vážnosti tohto právneho úkonu je slobodne a vážne podpisujú.

V Lokci dňa 22.07.2024.

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Miroslav Valčíčák
starosta obce

MUDr. Norbert Skalák
konateľ