Obec Oravské Veselé
Oravské Veselé 374, 02962 Oravské Veselé

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení

Článok I
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno:	**Obec Oravské Veselé**
Sídlo:	Oravské Veselé 374, 02962 Oravské Veselé
IČO:	00650498
DIČ:	2020573489
Štatutárny orgán:	Ing. Maslaňák Albín
IBAN:	SK13 5600 0000 0040 0325 3001
Telefón:	+421 905 802 885
Email:	starosta.maslanak@oravskevesele.sk

(ďalej len „Prenajímateľ")

Nájomca:

Obchodné meno	**MDDr. Alžbeta Kvasničáková**
Sídlo	Oravské Veselé [redacted] 029 62 Oravské Veselé
IČO	52432963
štatutárny orgán:	MDDr. Alžbeta Kvasničáková
DIČ:	1120417870
IBAN:	
Telefón:	[redacted]
Email:	

(ďalej len „Nájomca")

Článok II
Predmet zmluvy a účel zmluvy

2.1 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi za dohodnuté nájomné na dočasné užívanie nižšie špecifikované nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Obvodného zdravotného strediska Oravské Veselé, súpisné číslo 193, zapísané na na liste vlastníctva č. 1034, katastrálne územie Oravské Veselé, parcela registra "C" č. 1235, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.

by Anonymizer.sk

2.2 Predmetom zmluvy sú nebytové priestory nachádzajúce sa na adrese Obvodné zdravotné stredisko Oravské Veselé súpisné číslo 193, prvé poschodie, pozostávajúce:
- **z miestnosti č. 1** - priamej podnikateľskej plochy (stomatologická ambulancia 2.10 + 2.09 + 2.08) o výmere 48,9 m^2,
- **z miestnosti č. 2** - vedľajšej podnikateľskej plochy (čakáreň 2.02) o výmere 35,8 m^2, sociálneho zariadenia 2.12 + 2.13) o výmere 14,1 m^2.
- **z miestnosti č. 3** – vedľajšia podnikateľská plocha (denná miestnosť, šatňa 2.03 + 2.07) o výmere 46,55 m^2.
- **vstupná hala** – (2.01 o výmere 42,15 m^2 : 2 = 21,0) o výmere 21,0 m^2

2.3 Účelom nájmu je poskytovanie ambulantnej zdravotnej starostlivosti v odbore stomatológia.

Článok III
Doba nájmu

3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.01.2026 do 31.12.2030.

3.2 Nájomná zmluva na uzatvára na dobu určitú. Nájomca po uplynutí doby nájmu má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na uvedené priestory.

Článok IV
Nájomné, poplatky za služby spojené s predmetom nájmu a spôsob ich platenia

4.1 Úhrada za užívanie nebytových priestorov, ako aj hnuteľného majetku nachádzajúceho sa v uvedených prenajatých priestoroch sa stanovuje na základe uznesenia OZ č. 60/2019 zo dňa 12.12.2019 vo výške 1,0 € ročne za celý predmet nájmu.

4.2 Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktorá pozostáva z:

- poplatok za upratovanie priestorov vo výške 3,320,0 €/ rok, na základe vystavenej faktúry štvrťročne ku (31.03., 30.06., 31.09. 31.12) za príslušný rok

- dodávky pitnej (vodomer: 11418856), na základe vystavenej faktúry za odobratú pitnú vodu ku 31.07. za príslušný rok

- spotrebovaná elektrická energia (číslo odberného miesta : 3304040, číslo zmluvy: 3304040) na základe vyúčtovania skutočne spotrebovanej energie najneskôr do 30 dní po ukončení kalendárneho roka

4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa bude na účet prenajímateľa uhrádzať ku 31.12. v kalendárnom mesiaci za príslušný rok.

4.4 Úhradu nájomného bude nájomca realizovať bankovým prevodom na účet na základe prenajímateľom vecne a formálne správne vystavenej a nájomcovi riadne doručenej faktúry, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom.

4.5 V prípade omeškania platby s nájomným má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia.

4.6 Zmluvné strany sa dohodli, že služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude hradiť nájomca na účet prenajímateľa raz ročne. základe prenajímateľom vecne a formálne správne vystavenej a nájomcovi riadne doručenej faktúry, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom.

Článok V
Práva a povinnosti zmluvných strán

by Anonymizer.sk

5.1 Práva a povinnosti prenajímateľa:

5.1.1 prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných vád a termínu ich odstránenia prenajímateľom a stavu energií. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu zmluvy a umožniť mu do neho nepretržitý prístup (t.j. 24 hodín každý deň).

5.1.2 prenajímateľ je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady nepresiahnu 300,- €/rok), ktoré je povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca.

5.1.3 prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie predmetu zmluvy proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Na požiadanie nájomcu je povinný umožniť a zabezpečiť mu k nahliadnutiu poistnú zmluvu a doklady o zaplatení poistného. Škody na majetku nájomcu, ktoré nebudú kryté poistným plnením je povinný zaplatiť prenajímateľ. Hnuteľné veci v predmete zmluvy a na pozemku si poistí nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu.

5.1.4 prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi ak je zastihnuteľný.

5.1.5 prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy, a to aspoň tri (3) mesiace pred ich plánovaným začatím, v prípade, že je táto lehota možná.

5.1.6 prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu alebo objektom, alebo, že by takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že nie je mu známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom.

5.1.7 ak by tretie osoby uplatňovali voči nájomcovi akúkoľvek pohľadávku alebo iné právo spojené s vlastníctvom predmetu zmluvy, vzniknuté počas trvania zmluvy, zaväzuje sa prenajímateľ, že zaplatí takúto pohľadávku alebo uspokojí iné právo a nájomcovi nahradí škodu tým vzniknutú. V prípade, ak bude prenajímateľ považovať pohľadávku tretích osôb za neoprávnenú, je povinný uplatniť voči tejto námietke všetky zákonné námietky, alebo iniciovať súdny spor, predmetom ktorého bude určenie neplatnosti resp. neexistencie pohľadávky tretích osôb.

5.1.8 prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie predmetu nájmu hasiacimi prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov a hydrantov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu a označenie únikov smeru v predmete zmluvy a vypracovanie požiarnych poplachových smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarnu knihu). Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, resp. určiť požiarnu hliadku z radov svojich zamestnancov a zabezpečiť jej zaškolenie, a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany.

5.2 Práva a povinnosti nájomcu:

5.2.1 nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete zmluvy, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete zmluvy.

by Anonymizer.sk

5.2.2 nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa.

5.2.3 pokiaľ v dôsledku vzniknutých vád bude užívanie predmetu zmluvy zo strany nájomcu vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác. Pokiaľ uvedená nemožnosť užívať predmet zmluvy bude viac ako 15 dní, považuje sa uvedené za hrubé porušenie povinnosti prenajímateľa.

5.2.4 nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Po skončení nájmu je nájomca povinný dať predmet zmluvy do pôvodného stavu a nemôže si nárokovať na náhradu nákladov, ktoré mal s nimi spojené.

5.2.5 nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádza písomného súhlasu prenajímateľa.

5.2.6 nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete zmluvy svoje reklamné označenie (tabuľu).

5.2.7 interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov, je oprávnený nájomca si vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je povinný nájomca prenajímateľa vopred informovať. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich.

Ak nájomca urobí interiérové zmeny, tak po skončení nájmu ju dá do pôvodného stavu a v prípade že ide o zmenu, ktorú by nebolo možné vrátiť alebo len s ťažkosťami, tak len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

5.2.8 nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy.

5.2.9 nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy prenajímateľovi čistý, upratený a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi.

Článok VI
Ukončenie zmluvy

6.1 Táto zmluva sa ukončí uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená.

6.2 Táto zmluva sa môže ukončiť dohodou oboch zmluvných strán aj pred uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená.

6.3 Túto zmluvu je možné ukončiť aj písomnou výpoveďou v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

6.4 Písomnosti sa doručujú na adresu uvedenú v zmluve, prípadne na adresu, ktorá bola písomne oznámená ako nová adresa. Písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade, ak si ich adresát neprevzal v odbernej dobe, alebo ak sa písomnosť vrátila ako neprevzatá, pretože je adresát neznámy a to dňom vrátenia písomnosti. Písomnosť sa považuje za doručenú, ak ju adresát odmietol prevziať bezdôvodne a to dňom odmietnutia písomnosti.

Článok VII

by Anonymizer.sk

Záverečné ustanovenia

7.1 Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a Občianskeho zákonníka.

7.2 Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými zmenami alebo dodatkami na základe odsúhlasenia zmluvnými stranami, podpísanými štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.

7.3 Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory, vyplývajúce z podnájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou.

7.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom rovnocennom vyhotovení.

7.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky proti forme a obsahu tejto zmluvy, uzatvárajú ju riadne, zodpovedne, určito, jasne a slobodne, nie za nápadne nevýhodných podmienok, nie v tiesni, nie v omyle, pod tlakom, na znak čoho ju zástupcovia oboch zmluvných strán podpísali.

V Oravskom Veselom dňa . 16.03.2026

[redacted]

.....

Prenajímateľ
Obec Oravské Veselé
Ing. Albín Maslaňák
starosta obce

V Oravskom Veselom dňa ....16.3.2026....

[redacted]

.....

Nájomca
MDDr. Alžbeta Kvasničáková
štatutárny orgán

by Anonymizer.sk