

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 41 / 2026

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a jeho neskorších zmien
a doplnkov

Článok I.

ZMLUVNÉ STRANY

1.1.Prenajímateľ: **Obec Cinobaňa**
V zastúpení: **Jozef Melicher**
Sídlo: **Banská ulica 315/1, 985 22 Cinobaňa**
IČO: **00316008**
Bankové spojenie: **VÚB Lučenec**
Číslo účtu: **16827352/0200, IBAN: SK14 0200 0000 0000 1682 7352**

d ďalej len „prenajímateľ“

1.2.Nájomca: **STRAUSS DENT s.r.o.**
Bydlisko: **Vojenská 11, 040 01 Košice**
IČO: **48017108**
DIČ: **2024182215**
Bankové spojenie: **VÚB a.s.**
Číslo účtu: **SK80 0200 0000 0034 4748 6856**

d ďalej len „nájomca“

Článok II.

PREDMET ZMLUVY

2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania obecný majetok - nebytové priestory nachádzajúce sa v objektoch zdravotného strediska.

2.1.1. Katastrálne územie: **Cinobaňa – LV č. 738**

2.1.2. Číslo súpisné budovy: **Banská ulica s.č. 102/78,**

2.1.3. Popis miestností:

- ambulancia stomatol. lekára 17 m²
- ambulancia na skl. priestor. 18,10 m²
- čakáreň 31,54 m²
- miestnosti pre zdr. sestry: 26,12 m² / 14,72 m² + 11,40 m²/,
- vedľajšie priestory spolu 23,19 m² (WC – zamestnanci, WC – pacienti, chodba a sklad) - 9,22 m² + 7,61 m² + 4,13 m² + 2,23 m².

2.2. Celková výmera prenajatých nebytových priestorov predstavuje **115,95 m²** podlahovej plochy.

2.3. Celková vykurovaná plocha nebytových priestorov predstavuje výmeru **113,72 m²**.

Článok III.

ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v **článku II.** tejto zmluvy pre účely: poskytovania stomatologickej liečebno-preventívnej starostlivosti a skladové priestory.
- 3.2. V prípade, že nájomca nebytové priestory bude užívať na iné účely ako je uvedené v tomto článku, je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v rámci **2 mesačnej** výpovednej lehoty, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok IV.

VÝŠKA NÁJMU

- 4.1. Výška nájmu bola schválená Uznesením č. 549/OZ/2026 zo dňa 18.06.2026.
- 4.2. Výška nájomného za nebytové priestory uvedené v **čl. II bod 2.2.** predstavuje **20.-Eur/1m²** nebytového priestoru/ročne a teda čiastku **2319,00€**, slovom: dvetisícristodevätnásť eur.

Článok V.

ÚHRADY ZA SLUŽBY

- 5.1. Cena služieb spojených s poskytovaním nájmu (ďalej len „cena služieb“) je zálohovo splatná formou mesačných splátok vo výške určenej v **čl. V. bode 5.2 až 5.7** nájomnej zmluvy vždy mesačne vopred, a to do 15.-teho dňa mesiaca.
- 5.2. Ročná čiastka za teplo (zálohovo) predstavuje sumu: 3000,00 €, slovom: Tritisíc eur.
- 5.3. Ročná čiastka za vodu (zálohovo) predstavuje sumu: 70,00 €, slovom: Sedemdesiat eur.
- 5.4. Ročná čiastka za stočné (zálohovo) predstavuje sumu: 50,00 €, slovom: Päťdesiat eur.
- 5.5. Ročná čiastka za elektrickú energiu (obehové čerpadlo) predstavuje sumu: 200,00 €, slovom: Dvesto eur.
- 5.6. Celková ročná úhrada za služby (zálohovo) predstavuje sumu: **3320,00 €**, slovom: tritisícristodvadsať eur.
- 5.7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť úhrady uvedené v článku V. podľa skutočnej spotreby a v prípade zvýšenia cien energie.

Článok VI.

SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO, SLUŽIEB A SPÔSOB PLATENIA

- 6.1. Nájomné je splatné formou mesačných splátok vo výške uvedenej v **bode 4.2** zmluvy vždy mesačne vopred, a to do **15.-teho dňa** mesiaca.
- 6.2. Nájomca uhradí nájomné načas v prospech účtu prenajímateľa.
- 6.3. Výška nájomného a úhrady za služby predstavuje mesačne čiastku **470,00 €**, slovom: Štyristosedemdesiat eur mesačne za služby a nájom.

Článok VII. DOBA NÁJMU

- 7.1. Nájom nebytových priestorov začína dňom 01.08.2026.
- 7.2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu do: 31.07.2029.
- 7.3. K ukončeniu nájomnej zmluvy môže dôjsť:
 - 7.3.1. Dohodou zmluvných strán k dojednanému dňu.
 - 7.3.2. Výpoveďou bez uvedenia dôvodu v rámci **3. mesačnej výpovednej lehoty**, ktorú môže uplatniť hociktorá zmluvná strana.
 - 7.3.3. Výpoveďou zo strany prenajímateľa v rámci **1. mesačnej lehoty**, v prípade ak nájomca o viac ako **2 mesiace** mešká s platením nájomného.
 - 7.3.4. Výpoveďou zo strany prenajímateľa, za podmienok stanovených v **bode 3.2.** tejto zmluvy.
- 7.4. Výpovedná lehota začne plynúť **1. dňom** nasledujúcim po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VIII. PRÁVA A POVINNOSTI

- 8.1. Prenajímateľ je povinný:
 - 8.1.1. Odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
 - 8.1.2. Udržiavať nebytový priestor na svoje náklady.
- 8.2. Nájomca je povinný:
 - 8.2.1. Užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
 - 8.2.2. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním /bežné opravy a bežná údržba, ktoré sú vymedzené nariadením vlády č. 87/1995 Z.z./.
 - 8.2.3. Vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v prípade skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - 8.2.4. Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú nad rámec bežnej údržby, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
 - 8.2.5. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s dodávkou vody, tepla a vykonaním služieb, ktoré mu vyfakturuje prenajímateľ s tým, že lehota splatnosti podľa **čl. V bod č. 5.1.** zmluvy.
 - 8.2.6. Vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objektoch, v ktorých užíva nebytové priestory.
 - 8.2.7. Dodržiavať v prenajatých priestoroch predpisy BOZP a PO.
 - 8.2.8. Zabezpečiť čistotu a poriadok užívaných priestorov vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu na svoj náklad.
 - 8.2.9. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom na svoj náklad, ak to uzná za potrebné.
 - 8.2.10. Umožniť vstup tretím osobám za účelom kontroly meracej techniky /teplo, voda/.
 - 8.2.11. Nevykonávať žiadne stavebné úpravy väčšieho rozsahu na užívaných priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok IX. ĎALŠIE DOHODNUTÉ PODMIENKY

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli na ďalších podmienkach tejto zmluvy:
- 9.1.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájmu nebytových priestorov bude zo strany prenajímateľa prehodnotená každý rok, pričom pri určení novej výšky nájomného sa prihliadne na nárast inflácie vykázaný Štatistickým úradom SR. S prehodnotením výšky nájomného nájomca súhlasí.
 - 9.1.2. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou alebo dohodou nájomca súhlasí s tým, že ak neuvoľní nebytový priestor do **10 dní** od skončenia nájmu má prenajímateľ právo zadržať inventár ako zálohu na vzniknutú majetkovú ujmu v predmetných nebytových priestoroch.
- 9.2. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného bol dohodnutý úrok z omeškania vo výške stanovenej nar. Vlády SR č. 87/95 Z.z..
- 9.3. Bez písomného súhlasu prenajímateľa a nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, ktoré užíva, tretej osobe do podnájmu.

Článok X. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1. Právne vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Z.z. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
- 10.2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len formou obojstranne odsúhlasených písomných dodatkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 10.3. Zmluva bola vyhotovená v **3-och rovnopisoch** s platnosťou originálu, pričom nájomca obdrží 2 rovnopisy a prenajímateľ jeden rovnopis.
- 10.4. Na znak súhlasu s hore uvedeným obsahom zmluvné strany slobodne a dobrovoľne zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 10.5. Táto zmluva je v súlade s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť v zmysle ustanovení § 47a Občianskeho zákonníka.

V Cinobani dňa 01.07.2026

.....
Obec Cinobaňa, IČO 00316008,
Banská ulica 315/1, 985 22 Cinobaňa,
zastúpená starostom obce Jozefom Melicherom
prenajímateľ

.....
STRAUSS DENT s.r.o.,
IČO 48017108,
Vojenská 11, 040 01 Košice
nájomca