

## **Dodatok č. 5/2021 k Nájomnej zmluve**

zo dňa 08.10.2009 v znení neskorších dodatkov ( ďalej len " Zmluva" )

**uzatvorený podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č.138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí,,),**

(ďalej len „**Dodatok**“)

medzi:

**Prenajíateľ:** Obec Raslavice  
**IČO:** 00322521  
**Sídlo:** Hlavná 154/30  
**DIČ:** 2020624606  
**Číslo účtu:** SK59 0200 0000 0000 0192 1522  
**Štatutárny zástupca:** Marek Rakoš – starosta obce Raslavice  
(ďalej len „**prenajíateľ**“)

### **Nájomca:**

**Obchodné meno:** DENTACARE, s.r.o.  
**IČO:** 36 513 181  
**Sídlo:** Osikov č. 32, 086 42  
**DIČ:** 2022138448  
**IČ DPH:** .....  
**Číslo účtu:** .....  
**Zapísaná v:** Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sro,  
vložka č.17024/P  
**Za ktorú koná:** MDDr. Ivana Šinaľová  
(ďalej len „**nájomca**“)

(ďalej „**prenajíateľ**“ a „**nájomca**“ spolu ako „**zmluvné strany**“)

## **ČLÁNOK I PREAMBULA**

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti popísanej v Zmluve , v časti : Predmet nájmu.
2. Dňa 24.06.2021 bola medzi doterajšími konateľmi prenajíateľa a súčasnou konateľkou uzavretá Zmluva o prevode obchodného podielu, na základe ktorej došlo s účinnosťou od 01.07.2021 k zmene zápisu údajov v obchodnom registri , ktoré si vyžadujú zmenu doterajších zmluvných podmienok.
3. Podstatné náležitosti Zmluvy nie sú uvedenou zmenou dotknuté tak, aby si vyžadovali schválenie Dodatku obecným zastupiteľstvom.

**ČLÁNOK II.**  
**PREDMET DODATKU**

1. Článok II. - **Účel nájmu** - sa mení a dopĺňa takto:

- doterajší text sa označuje ako bod 1.
- dopĺňa sa bod 2., ktorý znie takto :

" Nájomca je povinný dodržať dohodnutý účel nájmu počas celej nájomnej doby. V prípade nedodržania účelu nájmu vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške ročného nájomného dohodnutého v Článku III. Zmluvy."

- dopĺňa sa bod 3., ktorý znie takto :

" Pri nedodržaní dohodnutého účel nájmu je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote.** "

2. Článok III. - **Výška nájomného** - znie takto:

" Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov je v súlade s Uznesením obecného zastupiteľstva č. 38 zo dňa 21.10.2011 určená vo výške 13,28 EUR/m<sup>2</sup> so zohľadnením inflácie za roky 2012 - 2020 upravená na výšku 13,80 EUR / m<sup>2</sup> . Ročné nájomné predstavuje čiastku 780,96 EUR (slovom: sedemsto osemdesiat EUR deväťdesiat šesť CENTOV) . Nájomné za jeden kalendárny mesiac je **65,08 EUR.** "

3. Článok III. - časť **Mesačné poplatky** - sa mení takto :

<b>Plnenia spojené s nájmom - úhrada za služby</b>	<b>Mesačná platba</b>
Záloha za teplo - plyn	101,04 EUR
Záloha za elektrickú energiu	30,00 EUR
Záloha za vodu	3,88 EUR
<b>SPOLU záloha</b>	<b>131,92 EUR</b>

4. Článok IV. - **Platby za nájomné a služby** - sa mení takto:

**Platby za nájomné a služby**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu nájomného a zálohu za služby (plnenia spojené s nájmom) do 10. dňa daného mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy.

2. Ak bude nájomca v omeškaní s platením nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi **úrok z omeškania** platný pre obchodnoprávne vzťahy. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo s platením úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom o viac ako jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote**.
3. Výška nájomného podľa Článku III. Zmluvy bude každoročne **valorizovaná** v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci a to najneskôr do **30.6.** daného roku. Valorizácia podľa predchádzajúcej vety bude realizovaná oznámením - jednostranným úkonom prenajímateľa, musí byť riadne zdokladovaná údajom štatistického úradu a nájomca sa zaväzuje akceptovať takúto úpravu výšky nájomného. Nedoplatok na nájomnom za daný rok, ktorý vznikne z titulu valorizácie, uhradí nájomca v lehote splatnosti najbližšieho nájomného po prevzatí oznámenia.
4. Prenajímateľ nie je povinný využiť postup podľa bodu 3. tohto článku pokiaľ valorizovaná suma nepresiahne 5 EUR.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok za služby spojené s nájomom, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných plnení spojených s nájomom nebytového priestoru, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. plnení spojených s nájomom, a to do 10 dní odo dňa, kedy prenajímateľ toto zúčtovanie predloží nájomcovi.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku mesačných poplatkov vtedy, ak preukázateľne došlo k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru nad limit uvedený v článku III. Zmluvy. Túto skutočnosť je prenajímateľ povinný oznámiť písomne bez zbytočného odkladu nájomcovi.
7. Nájomné a úhrady spojené s nájomom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

## 5. Článok V. - **Práva a povinnosti zmluvných strán** - znie takto:

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
  - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
  - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájomom,
  - bezodkladne informovať nájomcu o vzniku havárie vyžadujúcej opravy nebytových priestorov a dohodnúť s nájomcom úpravy výšky nájomného na čas, kedy nie je nájomca spôsobilý užívať predmet nájmu z dôvodu na strane prenajímateľa.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody; nárok na dojednanú zmluvnú pokutu uplatnením nároku na náhradu škody nie je dotknutý.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje

prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenájomcovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenájomcovi nesplnením tejto súčinnosti.

6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 50,- Eur, (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenájomcovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním byt obývajú alebo ho iným spôsobom užívajú.
8. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenájomcu, V prípade porušenia tejto povinnosti sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 1000 EUR (slovom : tisíc Eur) .
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
10. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a v príľahlých priestoroch.
12. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom vypratať z predmetu nájmu hmotný majetok patriaci nájomcovi a odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
13. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané za predpokladu, že nájomca vráti prenájomcovi všetky kľúče a bezpečnostné predmety ( ak mu boli dané do užívania);inak je prenájomca oprávnený vymeniť zámky na ťarchy nájomcu.
14. V prípade, ak zo strany nájomcu nebudú riadne a včas splnené povinnosti zadefinované v bode 12.,13. , nájomca sa zaväzuje nahradiť prenájomcovi vynaložené náklady za vypratanie priestorov , vykonanie opráv nad rámec bežného opotrebenia.
15. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru sa uskutoční na základe preberacieho protokolu.
16. V prípade porušenia povinnosti vypratať nebytový priestor a riadne a včas ho protokolárne odovzdať prenájomcovi podľa tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenájomcovi zmluvnú pokutu a to vo výške 100 EUR (slovom: jedno sto EUR) za každý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním prenajatého priestoru.

## 6. Článok VI. - Ukončenie nájmu - znie takto:

## **Ukončenie nájmu**

1. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájom sa skončí aj:
  - a) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 116/1990 Z. z.
  - b) zánikom predmetu nájmu
  - c) zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
  - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
  - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
  - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
  - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byť vypratáť,
  - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
  - g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z..
5. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak . Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
6. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
7. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

## **ČLÁNOK III.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami. Účinnosť nadobudne prvým dňom po dni jeho zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že upravená výška nájomného a mesačných záloh sa vzťahuje aj na čas od 1.7.2021 , nakoľko nájomca o týchto cenových úpravách s prenajímateľom rokovo už pred procesom uzavretia tohto Dodatku a voči takejto dohode nemá žiadne výhrady.
3. Dodatok je vyhotovený v troch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie Dodatku. Pred jeho podpisom si ho prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní Dodatkom ho vlastnoručne podpisujú.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní Dodatkom sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a Dodatok nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok

V Raslaviciach, dňa .....

Prenajímateľ

Nájomca

Obec Raslavice  
**Marek Rakoš - starosta**

DENTACARE, s.r.o  
**MDDr. Ivana Šinal'ová**