

Z m l u v a

Uzatvorená podľa ustanovení zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 43, § 663 až 684 a § 720 Zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 602 až § 606 zákona č. 40/1963 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

Táto zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Jesenské číslo 403/2026 zo dňa 08.07.2026

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Obec Jesenské

Sídlo: Sobotská 10/1, 980 02 Jesenské

Štatutárny orgán: Mgr. Gabriel Mihályi, PhD. – starosta obce

IČO: 00318833

DIČ: 2021230244

Bankové spojenie: SK42 0900 0000 0000 6894 3646, BIC:GIBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca: OPEXO, s. r. o.

Sídlo: Sobôtka 37, 979 01 Rimavská Sobota

Štatutárny orgán: Bc. Eva Okruhlicová, Dis.

IČO: 57607176

DIČ: 2122858056

Bankové spojenie: SK_____, BIC:_____

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici dňa 20.05.2026 oddiel s. r. o. vložka číslo 56066/S

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom v Rimavskej Sobote – katastrálny odbor pre katastrálne územie Jesenské na liste vlastníctva č. 1 v časti stavby súpisné číslo 246 na pozemku parcelné číslo CKN 582/8 druh stavby obvodné zdravotné stredisko.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bode 1. zmluvy pozostávajúci z dvoch miestností. **Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 19 m².** Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je obsiahnuté v prílohe č.1 (priestor č. 6) zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Súčasťou predmetu sú aj spoločné priestory nachádzajúce sa

v budove OZS tvorené chodbou a sociálnym zariadením pričom nájomca a pacienti nájomcu, ako aj iné osoby prichádzajúce do prenajatých nebytových priestorov nájomcovi majú právo používať tieto spoločné priestory. Nájomca však berie na vedomie, že spoločné priestory s ním budú spoločne užívať aj ostatní nájomcovia, ako aj ich pacienti, prípadne tretie osoby, ktorý majú v predmetnej budove OZS prenajaté nebytové priestory. **Výmera spoločných priestorov, ktorá bude podliehať plateniu nájomného zo strany nájomcu predstavuje 20m²**

3. Presná poloha predmetu nájmu sa nachádza v prílohe tejto zmluvy, ktorá obsahuje plán budovy obvodného zdravotného strediska s vyznačením prenajatých nebytových priestorov nájomcovi.

ČL. III.

Vecné bremeno predkupného práva

1. Ak bude mať vlastník (prenajímateľ) úmysel uskutočniť prevod predmetnej nehnuteľnosti na inú osobu, respektíve na iné osoby je povinný písomne ponúknuť na predaj predmet prenájmu nájomcovi.
2. Vlastník nehnuteľnosti berie na vedomie že kúpna cena, ktorú musí obsahovať písomná ponuka nebude vyššia ako cena, ktorú by stanovil znalec v čase zrealizovania ponuky v časti zodpovedajúcej výmere predmetu nájmu a súčasne nebude vyššia ako cena, za ktorú by vlastník predal predmetnú nehnuteľnosť inej osobe ako nájomcovi v časti zodpovedajúcej výmere predmetu nájmu.
3. Účastníci zmluvy berú na vedomie, že dohodnuté predkupné právo má charakter vecného práva, viaže sa len na nehnuteľnosť definovanú v článku II. tejto zmluvy.
4. Na vecné bremeno predkupného práva má nárok len nájomca uvedený v tejto zmluve, nemôže prejsť na tretie osoby.
5. Zápis vecného bremena predkupného práva v prospech nájomcu bude riešený v inej dohode po splnení všetkých bodov tejto zmluvy najmä termínu otvorenia ambulancie.

ČL. IV.

Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom poskytovania zdravotníckych služieb – očná optika.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.

4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dojednaný účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy. O ohliadke predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

ČL. V.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú 1 rok**
2. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - výpoveďou prenajímateľa,
 - výpoveďou nájomcu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu,
3. Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať zo zákonných dôvodov.
4. Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať zo zákonných dôvodov.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace rovnako pre obidve zmluvné strany. Začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená druhej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou,
 - ak v dôsledku zmien vykonávaných nájomcom na predmete prenájmu bez súhlasu prenajímateľa hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda,
 - ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.
7. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobil potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, alebo
 - ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa tak stane neskôr bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, ak sa stane neupotrebitelnou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
 - ak sú v miestnosti, ktoré boli prenajaté na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia zdraviu závadné.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku koncu nasledujúceho mesiaca po mesiaci v ktorom bolo oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej strane.

ČL. VI.

Nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom

1. Výška nájomného je stanovená podľa VZN č. 69/2025 nasledovne :
 - **9,13 € za m² prenajatej podlahovej plochy o celkovej výmere 19 m² ročne**
 - **5,84 € za m² podlahovej plochy alikvotnej časti spoločných priestorov vo výmere 20 m² ročne**
2. Ročné nájomné za celý predmet prenájmu predstavuje 290,27 €.
3. Nájomca je povinný spoločne s platbou mesačného nájomného v rovnakom termíne uhrádzať prenajímateľovi mesačné paušálne platby za služby spojené s užívaním predmetu prenájmu, ktoré zabezpečuje prenajímateľ. Ide o platby za elektriku, plyn, vodné, stočné, odvoz komunálneho odpadu, údržbu areálu a stavby za účelom zabezpečenia dlhodobého dobrého stavu budovy.
4. Výška ročnej platby za služby podľa predchádzajúceho odseku bude u nájomcu predstavovať sumu 1344 €. Táto suma bola stanovená dohodou zmluvných strán s ohľadom na predpokladané prevádzkové náklady.
5. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku paušálnych platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny cien za energie alebo sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb. Úprava výšky sa uskutoční jednostranným písomným oznámením prenajímateľa, ktoré zašle nájomcovi najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia. Prenajímateľ je povinný na žiadosť nájomcu takéto zvýšenie preukázať.
6. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou oficiálne priznaná miera inflácie, potom prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené.

ČL. VII.

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. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby. Vo výnimočných odôvodnených prípadoch (napríklad havária, požiar a podobne) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, alebo bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
4. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca v prenajatých priestoroch inštaloval telefónne linky alebo umiestnil vlastnú reklamu na fasáde budovy. Spôsob inštalácie a umiestnenia reklamy musí byť v súlade so zákonom.

ČL. VIII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom ktoré sú zabezpečované prenajímateľom
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám a ohrozeniu majetku prenajímateľa. 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 prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady bežné drobné opravy a náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
6. V zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov sa nájomca zaväzuje umožniť prevedenie kontroly stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.

7. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku proti požiarnej ochrany.
8. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
9. 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.
10. 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.
11. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona číslo 311/2001 Z. z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov a Zákona číslo 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a 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 uvedených predpisov.
12. Nájomca je povinný informovať bezodkladne najneskôr v lehote do 8 kalendárnych dní prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o nariadení exekúcie na majetok nájomcu, inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
13. Po skončení nájmu je nájomca povinný do tridsať pracovných dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu prenájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíše strany písomný protokol v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu.

ČL. IX.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy prenajímateľ. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.

2. Nájomca je povinný do troch pracovných 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 prenájmu sprístupní. 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 nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

ČL. X.

Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia. Rovnako v prípade ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.
Uvedené neplatí, ak zmeny a úpravy na predmete nájmu sú nevyhnutné pre plnenie zákonných povinností nájomcu v súvislosti s účelom nájmu.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.

ČL. XI.

Zmluvné pokuty, úroky

1. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku prenajímateľovi uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej platnou právnou úpravou.

ČL. XII.

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné právne vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, Zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových

priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom : **01.09.2026**
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 súčasných 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 a vážne a že nebola uzatvorená v tiesni a 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 zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch z toho po jednom pre každú zmluvnú stranu.
8. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce Jesenské.
9. 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.
10. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
11. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
12. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Jesenskom dňa 04.08.2026

V Jesenskom dňa 04.08.2026

prenajímateľ
Obec Jesenské

nájomca

Príloha č. 2 zmluvy : protokol o obhliadke a prebratí predmetu prenájmu.

1. Účastníci

Odovzdávajúci: Obec Jesenské

Sídlo: Sobotská 10/1, 980 02 Jesenské

V zastúpení: Mgr. Gabriel Mihályi, PhD. – starosta obce

Preberajúci : OPEXO, s. r. o.

Sídlo: Sobôtka 37, 979 01 Rimavská Sobota

V zastúpení : Bc. Eva Okruhlicová, Dis.

2. Titul odovzdania/prebratia

Nájomná zmluva zo dňa 04.08.2026

3. Vyhlásenia účastníkov

Účastníci ohliadky vyhlasujú, že odovzdávajúca strana odovzdala a preberajúca strana prebrala predmet prenájmu.

4. Špecifikácia predmetu odovzdania/prebratia

Časť nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom v Rimavskej Sobote – katastrálny odbor pre katastrálne územie Jesenské na liste vlastníctva č. 1 v časti stavby súpisné číslo 246 na pozemku parcelné číslo CKN 582/8 druh stavby obvodné zdravotné stredisko (bližšie v nájomnej zmluve). Celková rozloha predmetu prenájmu je 19 m²

5.

Stav nehnuteľnosti v čase prevzatia

Nehnutelnosť je bez viditeľných väd a nedostatkov

V Jesenskom dňa 04.08.2026

Odovzdávajúci – Obec Jesenské

preberajúci – OPEXO, s. r. o.