

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej ako „Zmluva“)

uzatvorená v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

---

## Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**  
Sídlo: Rovinka 350, 900 41 Rovinka  
IČO: 00305057  
Bankové spojenie: PRIMA Banka Slovensko a.s.  
Číslo účtu: 1802404001/5600  
Štatutárny orgán: **JUDr. Milan Bombala**, starosta obce

(ďalej len „Prenajímateľ“)

## Nájomca:

Obchodné meno: **OBGYN, s.r.o.**  
Miesto podnikania: Vážska 16, 821 07 Bratislava  
IČO: 36 366 161  
Zastúpený: MUDr. Daniela Drábová - konateľ  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.  
Číslo účtu: 2192644458/0200

(ďalej len „Nájomca“)

## I.

### Predmet a účel zmluvy

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – zdravotného strediska, súpisné číslo 209, nachádzajúceho sa v obci Rovinka, postaveného na parcele číslo 823, vedeného Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra Senec, v k.ú. Rovinka na liste vlastníctva č. 357.

(ďalej len „zdravotné stredisko“)

1.2. Predmetom Zmluvy je záväzok Prenajímateľa, že prenechá do dočasného užívania Nájomcovi nebytové priestory o celkovej výmere **28,04m<sup>2</sup>**, nachádzajúcich sa v zdravotnom stredisku, a ktoré sú zároveň presne špecifikované v Prílohe č. 1 ku Zmluve, ktorá je tvorená polohopisným náčrtom pôdorysu zdravotného strediska s presným vyznačením predmetu nájmu – vykreslením vnútorných rozmerov a ohraničenia.

(vyššie uvedené nebytové priestory aj ako „predmet nájmu“)

1.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený poskytnúť Nájomcovi predmetný priestor podľa bodu 1.2 tohto článku Zmluvy do nájmu v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva č. 31/2012, prijatého na zasadnutí Obecného zastupiteľstva Obce Rovinka, konaného dňa 6.6.2012.

1.4. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom zdravotnej starostlivosti –zriadenie **ambulancie praktického lekára pre dospelých**. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel

nájmu počas doby trvania Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

- 1.5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať hospodárne, chrániť ho pred poškodením a zničením.
- 1.6. Nájomca sa zaväzuje na vlastnú zodpovednosť získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia súvisiace so zriadením prevádzky Nájomcu (ďalej len „**povolenia**“), vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v predmete nájmu. V prípade potreby poskytnutia súčinnosti zo strany Prenajímateľa a za účelom získania alebo obnovenia povolení, sa Prenajímateľ zaväzuje takúto súčinnosť poskytnúť.
- 1.7. Nájomca a jeho klienti sú oprávnení využívať verejne prístupné priestory a sociálne zariadenia zdravotného strediska.

## II.

### Doba nájmu

- 2.1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to v trvaní **piatich (5) rokov**.

## III.

### Nájomné a náklady spojené s užívaním predmetu nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na ročnej cene nájmu vo výške **34,48 EUR/m<sup>2</sup>/rok** (slovom: tridsaťštyri eur 48 centov /m<sup>2</sup>/rok), čo pri výmere podlahovej plochy predmetu nájmu vo výške 28,04m<sup>2</sup> predstavuje celkovú sumu **966,82 EUR /rok** (slovom: deväťstošesťdesiatšesť eur 82/100 centov). K uvedenej cene nájomného bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 3.2 Nájomca je povinný platiť nájomné v pravidelných mesačných splátkach vo výške 80,57 EUR + DPH v zmysle platných právnych predpisov na účet Prenajímateľa, a to na základe Prenajímateľom vystavenej a doručenej faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru vždy k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platba mesačného nájomného vzťahuje, ktorý bude zároveň dňom dodania služby a túto zašle bezodkladne Nájomcovi. Faktúra je splatná do štrnástich (14) dní od vystavenia a musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších právnych predpisov. Dňom zaplatenia nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy rozumie deň, v ktorom bude nájomné pripísané na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3 V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to: vodné a stočné, odvoz odpadu, odber elektrickej energie a odber plynu. Vzhľadom na skutočnosť, že Predmet nájmu nemá podružný plynomer, vodomer, elektromer a nie je k nemu priradená ani samostatná nádoba na odpad, zaväzuje sa Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi pomernú časť nákladov za odber el. energie, plynu, vodného a stočného a odvoz odpadu, a to percentuálne podľa pomeru veľkosti plochy predmetu nájmu a pomernej časti veľkosti plochy využívaných spoločných priestorov k celkovej ploche zdravotného strediska, t.j. vo výške 16%.

- 3.4 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, kedy faktúry budú vystavované v rôznych časových intervaloch (mesačne, štvrtročne a pod.) a to v závislosti na podmienkach a spôsobe platieb za odber elektrickej energie, plynu, vodného a točného, odvozu odpadu, určených jednotlivými dodávateľmi. Prenajímateľ je zároveň povinný ročne vyúčtovať zálohové platby za uvedené služby.
- 3.5 V prípade zmeny cien nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť v tejto Zmluve dohodnutú výšku ceny za náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa bodu 3.3 tohto článku Zmluvy, avšak len pomerne v rozsahu preukázateľnej zmeny ceny za tieto služby.
- 3.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného aj v prípade zmeny právnych predpisov, alebo všeobecne záväzného nariadenia, ktoré upravujú výšku nájomného za nebytové priestory rovnakého charakteru ako v tejto Zmluve. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru čistej inflácie v SR oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene.
- 3.7 V prípade, že sa Nájomca oneskorí s úhradou nájomného a ostatných platieb spojených s užívaním predmetu nájmu, je Prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

#### IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa bodu 1.4 tejto Zmluvy, o čom bude spísaný odovzdávací a preberací protokol podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.
- 4.2. Nájomca je pri ukončení platnosti tejto Zmluvy povinný odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom predmet nájmu prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie spolu s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými so súhlasom Prenajímateľa, o čom bude spísaný odovzdávací a preberací protokol podpísaný obidvomi zmluvnými stranami. V prípade ak bolo predmetom nájmu aj vnútorné zariadenie, je Nájomca povinný pri ukončení nájmu toto odovzdať v použiteľnom a prevádzkyschopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca plne zodpovedá za vybavenie – kompletnosť predmetu nájmu v zmysle inventáru majetku. Chýbajúce zničené zariadenie sa Nájomca zaväzuje uhradiť v hodnote stanovenej pri prevzatí nájomcom.
- 4.3. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu poistiť minimálne proti škodám spôsobeným objektívnou udalosťou a mať predmet nájmu poistený počas celej doby platnosti tejto zmluvy.
- 4.4. Nájomca je povinný vykonávať potrebné opravy do 33,- EUR jednotlivo za každú opravu na vlastné náklady, alebo môže o vykonanie týchto opráv požiadať Prenajímateľa. Ten mu ich po vykonaní následne vyfakturuje. Nájomca je zároveň povinný bez zbytočného odkladu oznámiť všetky vzniknuté závady väčšieho rozsahu, ktorých následkom by mohlo dôjsť k poškodeniu predmetu nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Prenajímateľovi vznikne.

- 4.5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za zabezpečenie úloh o ochrane pred požiarmi a plnenie si povinností na úseku požiarnej ochrany vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení v priestoroch, ktoré tvoria predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prevádzky, vybaviť predmet nájmu hasiacimi prístrojmi a to v množstve a druhu zodpovedajúcim právnym predpisom, Nájomca sa taktiež zaväzuje zabezpečiť ich pravidelnú kontrolu a servis. Nájomca vykonáva všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
- 4.6. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy v predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
- 4.7. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Ak opravy, za ktoré je zodpovedný Prenajímateľ, nezabezpečí Prenajímateľ v primeranej lehote ani po písomnej výzve Nájomcu, Nájomca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opráv na vlastné náklady a tieto si započítať oproti akejkoľvek pohľadávke Prenajímateľa. Nájomca má rovnako nárok na znížené nájomné zodpovedajúce rozsahu obmedzenia užívania predmetu nájmu po dobu existencie väd na predmete nájmu, ktoré bránia jeho riadnemu a dohodnutému spôsobu užívania.
- 4.8. Nájomca nie je oprávnený previesť všetky práva a povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4.9. Nájomca je povinný poistiť si veci vo svojom vlastníctve nachádzajúce sa v predmete nájmu (zariadenie a pod.) na vlastné náklady.
- 4.10. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí na predmete nájmu svojou prevádzkovou činnosťou alebo v priamej súvislosti s ňou.
- 4.11. Nájomca nesmie bez súhlasu Prenajímateľa umiestňovať reklamy na fasáde zdravotného strediska. To je možné len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.
- 4.12. Zmluvné strany sú povinné navzájom si bez zbytočného odkladu oznámiť každú zmenu svojich údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy (najmä zmeny sídla, zmeny bankového účtu, adresy pre zasielanie korešpondencie, registrácia za platiteľa DPH a pod.)
- 4.13. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu je mu z osobnej prehliadky známy a v takom stave tento preberá do užívania.

## V.

### Ukončenie nájmu

- 5.1. Nájom predmetu nájmu podľa bodu 1.2 tejto Zmluvy zaniká :
  - a) uplynutím doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou v súlade s § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď jednej strany doručená druhej strane,

- d) písomným okamžitým odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných podmienok; za podstatné porušenie zmluvných podmienok sa pre účely tejto zmluvy považuje:
- Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného, alebo služieb spojených s nájmom o viac ako pätnásť (15) dní,
  - Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe,
  - Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmení účel užívania predmetu nájmu dohodnutý v tejto Zmluve,
  - Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykoná stavebné úpravy zasahujúce do stavebnej časti nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu,
  - Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,

pričom odstúpenie od Zmluvy nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

## VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené, sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä Obchodným zákonníkom, Občianskym zákonníkom a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 6.2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, najskôr však 30. júna 2012.
- 6.3. Táto Zmluva sa môže meniť len na základe dohôd oboch zmluvných strán a to formou písomných dodatkov k tejto Zmluve, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 6.4. Práva, povinnosti a záväzky z tejto Zmluvy vyplývajúce prechádzajú aj na eventuálnych právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 6.5. Táto Zmluva obsahuje úplnú dohodu zmluvných strán v nej zúčastnených vo vzťahu k príslušnej predmetnej záležitosti.
- 6.6. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky, vzdanie sa práv a iné doplnky vzťahujúce sa k tejto Zmluve musia mať písomnú formu a môžu sa uskutočniť ktorýmkoľvek z ďalej uvedených spôsobov: a) osobným doručením alebo b) doporučeným listom. Správy budú dané príslušnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 6.7. Obe zmluvné strany sa s obsahom tejto Zmluvy oboznámili, prehlasujú že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.
- 6.8. Táto Zmluva je vypracovaná a podpísaná v štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch (2) pre každého účastníka.

- 6.9. Nedeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej nasledovné prílohy:  
*Príloha č. 1 - Neoficiálny výpis z Obchodného registra Nájomcu*  
*Príloha č. 2- Špecifikácia predmetu nájmu (plán prízemnia budovy podľa článku I tejto Zmluvy)*  
*Príloha č. 3 - Preberací a odovzdávací protokol*

V Rovinke, dňa 22. júna 2012

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....  
**JUDr. Milan Bombala**  
 starosta  
 Obce Rovinka

.....  
**MUDr. Daniela Drábová**  
 konateľ  
 OBGYN, s.r.o.

