

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 108/NZ/2015

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi zmluvnými stranami

## **prenajímateľom:**

obchodné meno: **Nemocnica s poliklinikou Brezno, n.o.**  
sídlo: Banisko č. 1, 977 42 Brezno  
IČO: 31 908 969  
IČ DPH: SK 2021607687  
bankové spojenie: IBAN: SK20 1100 0000 0026 2077 8736  
štatutárny zástupca: MUDr. Peter Mečiar, riaditeľ  
zápis v registri: register neziskových organizácií OÚ Banská Bystrica, č. reg. OVVS/NO-14/2002

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## **nájomcom:**

obchodné meno: **AMBERIK, s.r.o.**  
sídlo: Banisko 1, 977 01 Brezno  
IČO: 36 744 859  
DIČ: 2022329221  
bankové spojenie: IBAN: SK35 0200 0000 0013 6793 4154  
v mene ktorého koná: MUDr. Erik Richter, konateľ  
zápis v registri: OR OS Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č.: 12720/S  
(ďalej len „nájomca“)

## Článok I.

### **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v budove: popis stavby: detská poliklinika, so súpisným č. 2573, nachádzajúcej sa na parcele KN-C č. 631/13, v katastrálnom území Brezno, zapísanej na liste vlastníctva č. 1432, vedenom Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť nebytových priestorov na prízemí detskej polikliniky:

a) ambulancia lekára	o výmere	23,10 m <sup>2</sup>
b) čakáreň	o výmere	5,68 m <sup>2</sup>
c) denná miestnosť	o výmere	9,10m <sup>2</sup>
d) izolačka	o výmere	3,95 m <sup>2</sup>
e) evidencia	o výmere	4,50 m <sup>2</sup>
f) komora	o výmere	3,10 m <sup>2</sup>
spolu prenajímané priestory	o výmere	<b>49,43 m<sup>2</sup>.</b>
3. Na základe dohody zmluvných strán sa prenajímateľ ku dňu vzniku nájmu zaväzuje odovzdať nájomcovi prenajímané priestory. Zariadenie týchto priestorov si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že úprava priestorov, alebo povaha úprav

bude v zmysle platných právnych predpisov vyžadovať súhlas prenajímateľa, nájomca je povinný vopred o udelenie takéhoto súhlasu prenajímateľa písomne požiadať.

4. Nájomca je oprávnený užívať okrem priestorov uvedených v odseku 2. aj spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy (chodby, schodište, sociálne zariadenia), v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú.
5. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu ako pri začatí, tak aj pri ukončení nájomného vzťahu bude zrealizované na základe Preberacieho protokolu, ktorého vzor tvorí Prílohu tejto zmluvy. V Preberacom protokole budú zaznamenané zmluvnými stranami všetky prípadné vady prenajímaných priestorov. Preberací protokol bude podpísaný pred začatím alebo skončením zmluvného vzťahu a budú v ňom zaznamenané všetky relevantné skutočnosti ku dňu začatia alebo skončenia nájmu.

## Článok II. Účel zmluvy

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účel: poskytovanie všeobecnej ambulantnej zdravotnej starostlivosti pre deti a dospelých.
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť potrebnú dokumentáciu, povolenia a súhlasy od príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy, ak sú také v zmysle platných právnych predpisov potrebné pre výkon nájomného práva.

## Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa 01. 09. 2015.
2. Zmluva môže byť ukončená dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu s jednomesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom v mesiaci, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
4. Nájom tiež zaniká zánikom predmetu nájmu alebo zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu a v prípade odstúpenia od tejto zmluvy najneskôr v lehote do 10 dní od nástupu účinkov tohto odstúpenia:
  - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu;
  - b) odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy (technické zhodnotenie) vykonané nájomcom, tak ako sa na tom zmluvné strany dohodnú;
  - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav,

a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

6. V prípade, ak nájomca v deň skončenia nájmu neodovzdá prenajaté priestory prenajíateľovi, zaplatí zmluvnú pokutu vo výške 16,60 EUR za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajíateľa na náhradu škody nad rámec uhradenej zmluvnej pokuty.

#### Článok IV.

#### Výška nájomného a služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného za predmet nájmu takto:

Jednotková cena za prenajaté priestory s príslušenstvom je 16,60 EUR za 1 m<sup>2</sup> za rok, spolu za prenajímané priestory podľa Článku I. ods. 2, **820,53 EUR** (slovom: osemstodvadsať eur a päťdesiattri centov) za rok.

Poplatok za užívanie spoločných priestorov a spoločných zariadení budovy podľa Článku I. ods. 4 je **233,06 EUR** (slovom: dvestotridsaťtri eur a šesť centov) za rok.

K cene nájmu a poplatku nie je účtovaná DPH; v zmysle zákona o DPH č. 222/2004 Z. z. nájomné a poplatok sú oslobodené od DPH.

2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajíateľovi nájomné a poplatok za užívanie spoločných priestorov a spoločných zariadení budovy vo výške 1/12 z ročného nájomného, t.j. **87,79 EUR** (slovom: osemdesiatšesť eur a sedemdesiatdvať centov) mesačne bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca.

3. Prenajíateľ zabezpečí pre nájomcu nasledovné služby spojené s nájmom:

	základ dane	DPH 20%	cena s DPH
a) elektrická energia/zálohovo	30,00 EUR	6,00 EUR	36,00 EUR
b) vodné /zálohovo	14,00 EUR	2,80 EUR	16,80 EUR
c) vykurovanie /zálohovo	54,00 EUR	10,80 EUR	64,80 EUR
d) TÚV - ohrev/zálohovo	5,00 EUR	1,00 EUR	6,00 EUR
e) odvoz TKO/paušálne	3,91 EUR	0,78 EUR	4,69 EUR
f) doručovanie pošty/paušálne	4,17 EUR	0,83 EUR	5,00 EUR
g) bežné upratovanie/paušálne	34,91 EUR	6,98 EUR	41,89 EUR
h) telefón – interný/paušálne	8,33 EUR	1,67 EUR	10,00 EUR
i) internet	8,33 EUR	1,67 EUR	10,00 EUR
j) režijné náklady	9,20 EUR	1,84 EUR	11,04 EUR
spolu	<b>171,85 EUR</b>	<b>34,37 EUR</b>	<b>206,22 EUR</b>

Upratovací personál má zakázané nahliadať do dokladov nájomcu, používať jeho technické zariadenia, otvárať nábytok a inak zasahovať do zariadenia prenajatých priestorov a umožniť prístup tretím osobám do prenajatých priestorov. prenajíateľ zodpovedá nájomcovi za škody spôsobené pri výkone upratovacích služieb porušením právnych predpisov a tejto zmluvy.

Nájomca si môže v nad rámec bežného upratovania samostatnou objednávkou objednať nasledovné upratovacie služby: umývanie okien: 0,32 EUR včítane DPH/m<sup>2</sup>.

4. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi preddavky za služby spojené s nájmom bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca. Konečné vyúčtovanie za dodávky služieb spojených s nájmom za rok vykoná prenajímateľ po skončení kalendárneho roka do 15. mája nasledujúceho roka. Vyúčtovanie sa vykoná na základe odpisu z meracieho zariadenia, ktoré meria dodávku energií samostatne pre predmet nájmu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platením nájomného a služieb spojených s nájmom je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej čiastky až do zaplatenia.

#### Článok V.

#### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) na svoje náklady udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa tejto zmluvy,
  - b) poistiť nebytové priestory na vlastné náklady,
  - c) poskytovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy riadne a včas,
  - d) minimalizovať tepelné straty a úniky v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.
2. Opravy, servis, údržbu a úpravy predmetu nájmu nad rámec bežnej údržby, vrátane predpísaných revízií zariadení, ktoré sú súčasťou budovy (výťahy, bleskozvody, hydranty, hasiace prístroje v spoločných priestoroch) zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady.

#### Článok VI.

#### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný najmä:
  - a) nemeniť dohodnutý účel užívania prenajatých priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - b) neprenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
  - c) hradíť náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov,
  - d) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať,
  - e) v prípade poistnej udalosti okamžite informovať prenajímateľa,
  - f) pri ukončení nájomného vzťahu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím k bežnému opotrebovaniu, čo sa uvedie v Preberacom protokole,
  - g) na žiadosť prenajímateľa umožniť mu vstup do prenajímaných nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomcovia užívajú riadnym dohodnutým spôsobom,
  - h) nepostúpiť svoje práva/povinnosti z tejto zmluvy alebo ich časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení nájomcu (ďalej len „úpravy“) len na

základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. K udeleniu súhlasu musí nájomca prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu úprav. V prípade, že úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou nájomcu. Súhlas prenajímateľa s úpravami nezakladá prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) prístavieb, vstavaní a ďalších obdobných investícií nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje nájomca. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov. V prípade, že má nájomca pochybnosť o charaktere opravy, prerokuje túto skutočnosť s povereným zástupcom – námestníkom prevádzkovo-technického úseku (PTÚ) NsP Brezno, n.o.

3. Akékoľvek úpravy v predmete nájmu resp. jeho časti budú nájomcom odstránené na jeho náklady pred ukončením platnosti tejto zmluvy, pokiaľ prenajímateľ nedovolí, aby určité úpravy vykonané nájomcom zostali v predmete nájmu naďalej.
4. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov. Nájomca je povinný nové elektrospotrebiče, ktoré sa nenachádzajú v Protokole o odovzdaní prenajímaných priestorov bezodkladne nahlásiť na prevádzkovo technický úsek NsP – oddelenie energetiky a tepelného hospodárstva. V prípade, že pri kontrole sa zistí, nenahlásený spotrebič, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi pokutu do výšky 331,94 EUR a to aj za každý zistený prípad.
5. Nájomca resp. jeho zamestnanci, ktorí užívajú predmet nájmu sa zaväzujú dodržiavať pokoj, poriadok a bezpečnosť v predmete nájmu a tiež udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu, ako aj v priestoroch príslušných k predmetu nájmu.
6. Ak potreba vykonania opráv, servisu alebo údržby predmetu nájmu, resp. budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, vznikla v dôsledku:
  - a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany nájomcu alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov,
  - b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti nájomcu, vyplývajúcej z tejto zmluvy,tak prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady nájomcu a nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť prenajímateľovi alebo tretím osobám. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa nájomcu, nájomca uhradí takéto zásahy len pomerne.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu (napr. na zľavu z nájomného). Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi 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 prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.

8. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Nájomca vo vzťahu k svojej činnosti, ktorú uskutočňuje v predmete nájmu preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Spoločná ohlasovňa požiarov je na vrátnici NsP. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky (ak sú povinné), vybavenie s osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad, resp. oprávnenie. Predpísané revízie na zariadenia, ktoré nie sú súčasťou budovy (hasiace prístroje v prenajatých nebytových priestoroch, elektrospotrebiče, stroje a zariadenia nájomcu) zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do prenajímaných priestorov v prípade požiaru, resp. inej havárie. Z týchto dôvodov nájomca odovzdá 1 ks náhradného kľúča od prenajatých priestorov na vrátnicu NsP Brezno, n.o. s podmienkou záruky zodpovednosti za škody spôsobené zneužitím kľúča k vstupu do prenajatých priestorov prenajímateľom.

## Článok VII.

### Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží po dvoch rovnopisoch tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať iba písomnými vzostupne číslovanými dodatkami odsúhlasenými a podpísanými zmluvnými stranami, inak je zmena zmluvy neplatná.
4. Ak táto zmluva neustanovuje inak, všetky písomnosti sa druhej zmluvnej strane doručujú poštou, a to doporučeným listom alebo sa odovzdávajú osobne oproti podpisu. Účinky doručenia písomných podaní sú na účely tejto zmluvy splnené aj vtedy, ak príjemca príslušného podania si toto nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jeho prevzatie bezdôvodne odmietol.

5. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že sú spôsobilé vlastnými právnymi úkonmi nadobúdať práva a brať na seba povinnosti v plnom rozsahu, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že túto zmluvu podpisujú na základe vlastného rozhodnutia, bez tiesne a nátlaku. Zmluvné strany ďalej prehlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, že zmluvné prejavy sú dostatočne určité a zrozumiteľné. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na dôkaz toho ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi osoby oprávnené konať v mene každej zmluvnej strany, ktoré sú oprávnené na všetky právne úkony v mene zmluvnej strany, za ktorú konajú.
6. Akékoľvek nároky, rozdielne názory alebo spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, sa zmluvné strany pokúsia vyriešiť vzájomnou dohodou. Ak nedôjde o vzniknutom spore k dohode zmluvných strán, ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená obrátiť sa s návrhom na príslušný súd.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán.