# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 1/2022

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme NP")

---

**ZMLUVNÉ STRANY:**

**PRENAJÍMATEĽ:**

| | |
|---|---|
| **Obchodné meno/názov:** | **Nemocnica Alexandra Wintera n. o.,** |
| **Sídlo:** | Winterova č. 66, 921 63 Piešťany |
| **IČO:** | 36084221 |
| **DIČ:** | 2021704685 |
| **V zastúpení:** | MUDr. Štefan Kóňa -riaditeľ |
| **číslo účtu:** | IBAN: SK73 0900 0000 0051 3006 7177, vedený Slovenská sporiteľňa a.s. |

(ďalej len „**Prenajímateľ**")

a

**NÁJOMCA:**

| | |
|---|---|
| **Obchodné meno/názov:** | **DH-dent s.r.o.** |
| **Sídlo:** | Nálepková 12, 921 01 Piešťany |
| **IČO:** | 52 241 912 |
| **V zastúpení:** | MDDr. Lukáš Kolbík, Ing. Peter Kolbík - konateľ |
| **číslo účtu:** | IBAN: SK64 7500 0000 0040 2710 5214 |

(ďalej len „**Nájomca**")

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej samostatne aj len „**Zmluvná strana**" a spoločne aj len „**Zmluvné strany**")

sa dohodli na uzavretí zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2022 (ďalej len „**Zmluva**") v nasledovnom znení :

---

## Článok I.
## PREAMBULA

**1.1** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – nebytového priestoru nachádzajúceho sa v objekte Budovy zubného oddelenia (ďalej len „**nebytový priestor**") o výmere 67,85 m² a prislúchajúceho podielu na spoločných priestoroch o výmere 11,69 m² so súpisným číslom 1830, na adrese Nálepková 12, Piešťany (ďalej len „**budova**"), zapísanej na LV č. 5869, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany (ďalej len „**Budova**").

**1.2** Prenajímateľ má záujem prenechať Nájomcovi na dohodnutú dobu do užívania nebytové priestory špecifikované v článku II. bod 2.1. tejto Zmluvy, a Nájomca má záujem nebytové priestory špecifikované v článku II. bod 2.1. tejto Zmluvy v určenej dobe využívať na účel dohodnutý v článku III. bod. 3.1. tejto Zmluvy.

**1.3** S poukazom na zhodný záujem Zmluvných strán podľa bodu 1.2. tohto článku Zmluvy, uzatvárajú Zmluvné strany túto Zmluvu, a to v rozsahu a za podmienok, ako je uvedené v jej nasledovných ustanoveniach.

## Článok II.
## PREDMET NÁJMU

**2.1.** Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania za dohodnuté nájomné 70,- eur/$m^2$/rok nebytový priestor skladajúci sa zo siedmich susediacich miestností o celkovej výmere 67,85 $m^2$ a prislúchajúceho podielu na spoločných priestoroch (čakáreň a WC) o výmere 11,69 $m^2$ nachádzajúci sa na 3. poschodí Budovy zubného oddelenia (ďalej len „**Predmet nájmu**").

## Článok III.
## ÚČEL NÁJMU

**3.1.** Nájomca bude Predmet nájmu užívať výlučne za účelom poskytovania liečebno-preventívnej starostlivosti v odbore stomatológia.

**3.2.** Nájomca sa zaväzuje na svoje vlastné náklady získať a po celú dobu trvania tohto nájomného vzťahu udržiavať v platnosti všetky povolenia potrebné v zmysle platných a účinných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to jednak na zriadenie prevádzky Nájomcu, a jednak pre prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu.

**3.3.** Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel užívania Predmetu nájmu, pod ktorým je prevádzkovaný.

## Článok IV.
## DOBA NÁJMU

**4.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 (slovom: päť) rokov počnúc dňom 1. januára 2022 (ďalej len „**Doba nájmu**").

**4.2.** K tomuto dňu je Nájomca povinný na vlastné náklady získať všetky potrebné povolenia a rozhodnutia príslušných orgánov za účelom prevádzkovania činnosti v súlade s účelom nájmu podľa článku III. bod. 3.1. Zmluvy.

**4.3.** K tomuto dňu Prenajímateľ uvoľňuje Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel. Prenajímateľ súčasne s odovzdaním Predmetu nájmu odovzdá Nájomcovi všetky náležitosti slúžiace k riadnemu a nerušenému užívaniu Predmetu nájmu.

**4.4.** Prenajímateľ môže Nájomcovi po ich predchádzajúcej dohode, umožniť vstup do Predmetu nájmu aj pred dňom účinnosti Zmluvy za účelom prípravy Predmetu nájmu pre účely konkrétnej prevádzky podľa bodu 3.1. článku III. tejto Zmluvy.

**4.5.** Zmluvné strany sa dohodli, že tento nájomný vzťah môže byť ukončený výhradne v súlade s článkom IX. tejto Zmluvy.

## Článok V.
## NÁJOMNÉ A ZÁBEZPEKA

**5.1.** Výška nájomného za užívanie Predmetu nájmu je 70,- eur/$m^2$/rok (slovom: sedemdesiat eur), čo predstavuje spolu za 79,54 $m^2$ nebytových priestorov nájom 5 567,80 eur/ročne (slovom: päťtisícpäťstošesťdesiatsedem eur a osemdesiat centov), teda 1 391,95 Eur/štvrťročne (slovom: tisíctristodeväťdesiatjeden eur a deväťdesiatpäť centov). Nájomné sa bude platiť štvrťročne, a to vopred, najneskôr do 15. dňa v prvom mesiaci daného štvrťroku, za ktorý sa nájomné platí, pričom Nájomca pri platbe faktúr uvádza ako variabilný symbol číslo faktúry.

**5.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca do 5 dní od podpisu tejto Zmluvy zloží na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy zábezpeku - depozit vo výške 500,- Eur. Nájomca týmto berie na vedomie a je uzrozumený s tým, že zložená zábezpeka alebo jej časť bude slúžiť na uspokojenie akejkoľvek pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi.

**5.3.** Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť sumu dohodnutého nájomného každoročne o mieru ročnej inflácie na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu Slovenskej republiky. Nájomca sa zaväzuje akceptovať výšku nájomného a takto zvýšené nájomné platiť spôsobom podľa bodu 5.1. tohto článku Zmluvy. Takto jednostranne zvýšiť nájomné môže Prenajímateľ najskôr od 01.01. kalendárneho roka. O takejto úprave výšky nájomného Prenajímateľ Nájomcu upovedomí písomne spolu s uvedením termínu, odkedy bude takáto úprava účinná.

## VI.
## PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

**6.1.** Prevádzkové náklady sú náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktoré nie sú zahrnuté v nájomnom.

**6.2.** Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Prenajímateľ bude pre Nájomcu zabezpečovať v súlade s touto Zmluvou tieto dodávky a služby súvisiace s Predmetom nájmu a to: dodávku elektrickej energie, dodávku vody a stočné, dodávku tepla.

**6.3.** Prenajímateľ poskytne Nájomcovi bod pripojenia na dodávateľa internetových služieb, uvedené služby však Prenajímateľ nezabezpečuje. Nájomca sa zaväzuje ku dňu začatia doby nájmu na svoje náklady sám, priamo s príslušným poskytovateľom tejto služby zmluvne zabezpečiť poskytovanie tejto služby, a náklady za túto službu sa Nájomca zaväzuje uhrádzať priamo príslušnému poskytovateľovi takejto služby. V prípade, ak Nájomca zriadi WIFI pripojenie svojej prevádzky, zaväzuje sa túto službu prevádzkovať ako zabezpečenú sieť chránenú heslom, bez možnosti voľného pripojenia užívateľov k sieti.

**6.4.** Nájomca na vlastné náklady zabezpečuje upratovanie a bežnú údržbu Predmetu nájmu, užívanie telefónu, vývoz odpadu.

**6.5.** Prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu zabezpečované Prenajímateľom podľa 6.2. tohto článku sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi vždy mesačne vopred, zálohovo, najneskôr do 15. dňa v prvom mesiaci daného štvrťroka, za ktorý sa prevádzkové náklady platia, a to v sume 553,00 EUR /mesiac, t.j. 2212,00 eur/rok vrátane DPH:
Služby spojené s dodávkou elektrickej energie sú 600 eur/rok.
Služby spojené s dodávkou vody a stočné sú 180 eur/rok.
Služby spojené s dodávkou tepla sú 1 350 eur/rok.
Služby spojené s odvozom komunálneho odpadu sú 82 eur/rok.

**6.6.** Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť preddavok na prevádzkové náklady, a to najmä vtedy, pokiaľ potreba takejto zmeny bude vyplývať zo zvýšenia cien dodávateľov médií, platných právnych predpisov a/alebo pokiaľ to bude podľa posúdenia Prenajímateľa potrebné a účelné pre prevádzku Budovy. O takejto úprave Prenajímateľ Nájomcu upovedomí písomne spolu s uvedením termínu, odkedy bude takáto úprava účinná.

**6.7.** Vyúčtovanie skutočných prevádzkových nákladov (bod 6.2.) bude prebiehať raz za obdobie jedného kalendárneho roka, vždy k 31.12. príslušného roku, a tiež pri ukončení nájmu. V prípade, ak je pre dané médium namontovaný osobitný merač, Nájomcovi bude vyúčtovaná reálna spotreba; v prípade ostatných nákladov na služby, skutočná spotreba bude rozpočítaná medzi Nájomcov pomerne podľa výmery jednotlivých nebytových priestorov. V prípade, ak skutočné náklady budú prevyšovať zálohové platby hradené Nájomcom, Nájomca je povinný na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom tento rozdiel Prenajímateľovi uhradiť, príp. Prenajímateľ je oprávnený na tento účel uspokojiť sa aj zo zábezpeky - depozitu zloženého Nájomcom podľa článku V. bod 5.2. Zmluvy.

## Článok VII.
## VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY

**7.1.** V prípade, ak sa dostane Nájomca voči Prenajímateľovi do omeškania so splnením akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy, Prenajímateľovi vznikne odo dňa vzniku omeškania nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z omeškanej sumy. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad na odstúpenie od Zmluvy podľa článku IX. bod 9.2. písm. a), na náhradu škody, pričom uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.

**7.2.** Ak Nájomcovi vznikne nárok na pomernú zľavu z Nájomného, musí byť tento nárok Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 15 dní odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že sa nebude domáhať zľavy na nájomnom z titulu krátkodobého výpadku dodávok a služieb (do 48 hodín).

## Článok VIII.
## PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

**8.1.** Nájomca je povinný počas doby nájmu nakladať s Predmetom nájmu s riadnou starostlivosťou, a zároveň je Nájomca povinný zabezpečiť vhodnými prostriedkami Predmet nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu vzhľadom na vykonávaný druh činnosti alebo následkom nedbanlivosti. Za týmto účelom je Nájomca oprávnený zabezpečiť aj iné poistenie Predmetu nájmu, ako zabezpečuje Prenajímateľ podľa bodu 8.2. tohto článku.

**8.2.** Prenajímateľ poisťuje zákonným poistením Budovu, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu.

**8.3.** Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy).

**8.4.** Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude denne čase od 7:30 hod. do 15:30 hod. prístupný verejnosti v súlade s účelom podľa článku III. bod 3.1. Zmluvy, a to každý pracovný deň po celú dobu trvania Zmluvy podľa článku IV. bod 4.1. Zmluvy, s výnimkou vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa.

**8.5.** V prípade, ak Nájomca poruší svoj záväzok špecifikovaný v bode 8.4. tohto článku, Prenajímateľovi vznikne voči Nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 30,- EUR osobitne za každé jednotlivé porušenie záväzku (t.j. za každý deň, v ktorom dôjde k porušeniu povinnosti). Nárok na náhradu škody, ktorý Prenajímateľovi porušením povinnosti špecifikovanej v bode 8.4. tohto článku vznikne, tým nie je dotknutý v celej výške.

**8.6.** Prenajímateľ nezodpovedá za škody Nájomcu spôsobené krádežou ani protiprávnou činnosťou v Budove.

**8.7.** Nájomca je oprávnený vyvesovať a osadzovať vo vnútorných priestoroch Budovy nápisy, pútače a reklamy za účelom propagácie Nájomcu (ďalej len „**Propagácia**"), v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, miestnymi predpismi a v súlade s dobrými mravmi a estetikou ich formy, a to na základe vopred daného súhlasu Prenajímateľa, ktorý musí byť udelený minimálne 5 pracovných dní pred realizáciou Propagácie.

**8.8.** Nájomca je povinný bežné opravy a údržbu Predmetu nájmu vykonávať bezodkladne na svoje vlastné náklady.

**8.9.** Nájomca je povinný na vlastné náklady Predmet nájmu zariadiť a vybaviť po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení predmetných úprav Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej inštalácie, kúrenia a iných inžinierskych sietí je Nájomca oprávnený vykonať len na základe vopred udeleného súhlasu Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou. Neodsúhlasené úpravy Predmetu nájmu môže Prenajímateľ odstrániť na náklady Nájomcu. Nájomca musí

vykonávať úpravy tak, aby zachovával čistotu, neobmedzil alebo neohrozil prevádzku Budovy alebo prevádzky iných nájomcov.

**8.10.** Nájomca je povinný nahlásiť Prenajímateľovi každú inštaláciu elektrického spotrebiča, a to minimálne 7 kalendárnych dní pred vykonaním predmetnej inštalácie.

**8.11.** Nájomca je povinný Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu opráv súvisiacich s poruchami stavebnej konštrukcie, dodávkou tepla, vody, elektrickej energie a pod. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním poverenej osobe, vykonanie potrebných opráv.

**8.12.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci súvisiace s vykonávanou činnosťou, ako aj predpisy požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práca a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o protipožiarnej prevencii. V tejto súvislosti sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť požiadavky v zmysle aktuálne platnej legislatívy ochrany pred požiarmi.

**8.13.** Nájomca je povinný Prenajímateľovi umožniť vstup do Predmetu Nájmu za účelom kontroly. Kontrolu vykoná Prenajímateľ v prítomnosti Nájomcu a to tak, aby nenarušil výkon jeho činnosti.

## Článok IX.
## SKONČENIE NÁJMU

**9.1.** Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom skončiť najmä písomnou dohodou účastníkov, výpoveďou a odstúpením od tejto Zmluvy.

**9.2.** Odstúpiť od tejto Zmluvy možno len iba pre podstatné porušenie povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy o nájme, za ktoré sa považuje

a) omeškanie Nájomcu s úhradou nájomného podľa článku V. Zmluvy a prevádzkových nákladov podľa článku VI. Zmluvy o viac ako 15 kalendárnych dní, tým však nárok podľa článku VII. bod 7.1. Zmluvy nie je dotknutý;
b) porušenie povinnosti podľa článku III. bod 3.2. a 3.3.
c) porušenie povinnosti podľa článku VIII bod 8.3., 8.4.

V prípade odstúpenia od tejto Zmluvy o nájme sa táto Zmluvy o nájme ruší dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.

**9.3.** Prenajímateľ má možnosť odstúpiť od Zmluvy aj bez udania dôvodu, najneskôr však do dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

**9.4.** Túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov je možné vypovedať. Výpovedná lehota je 2 mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola takáto písomná výpoveď druhej zmluvnej strane riadne doručená.

**9.5.** V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu do dňa skončenia nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti alebo povinnosti uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške posledného fakturovaného nájomného a Prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky úkony spočívajúce vo vyprataní Predmetu nájmu alebo uvedenia Predmetu nájmu do pôvodného stavu na náklady Nájomcu.

## Článok X.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**10.1.** Táto Zmluva sa spravuje slovenským právnym poriadkom.

**10.2.** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa §47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

**10.3.** Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

**10.4.** Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným, nebude to mať vplyv na platnosť ostatných ustanovení Zmluvy touto neplatnosťou nedotknutých. Namiesto neplatného ustanovenia sa použije také ustanovenie príslušného právneho predpisu, ktoré svojím obsahom a účelom najviac zodpovedá vôli Zmluvných strán vyjadrenej v tejto Zmluve, resp. účelu tejto Zmluvy.

**10.5.** Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých sa každý jeden považuje za originál a z ktorých Nájomca obdrží 1 rovnopis a Prenajímateľ 3 rovnopisy.

**10.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia, výzvy a písomnosti, ktoré má podľa tejto zmluvy doručiť jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované poštou doporučene na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na poslednú písomne oznámenú adresu, alebo osobným doručením (ak v zmluve nie je uvedené inak). V prípade, ak zmluvná strana doporučenú zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať alebo doporučenú zásielku doručovanú poštou pošta vráti druhej zmluvnej strane ako nevyžiadanú v úložnej lehote, alebo s oznámením adresát neznámy, považuje sa zásielka za doručenú na 3 deň od uloženia.

**10.7.** Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu o nájme prečítali, jej obsahu porozumeli, a preto, že sa tento zhoduje so súhlasnými, slobodnými a vážnymi prejavmi ich skutočnej vôle a že Zmluvu o nájme neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne, ako osoby na tento úkon oprávnené podpísali.

V PIEŠŤANOCH, dňa 3. 1. 2022

.....

**Prenajímateľ**
**Nemocnica Alexandra Wintera, n.o.**
MUDr. Štefan Kóňa, riaditeľ

V PIEŠŤANOCH, dňa 3. 1. 2022

.....

**Nájomca**

MDDr. Lukáš Kolbík, konateľ