

**Zmluva**  
**o nájme nebytových priestorov podľa zákona 116/90 Zb.,**  
**§ 663 až 684 a 720 Občianskeho zákonníka.**

---

č. 7/2024

**I. Zmluvné strany**

**I.1. Prenajíateľ: Mesto Vráble**

v zastúpení **Mgr. Viktorom Némethom**, primátorom mesta

Hlavná 1221, 952 01 Vráble

IČO: 00308 641

bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.

IBAN SK05 5600 0000 0022 0046 1003

ďalej ako „prenajíateľ“

**I.2. Nájomca Dr. Solár s.r.o.**

v zastúpení **MDDr. Martinom Solárom**, konateľom spoločnosti

Nábrežie mládeže 567/75, 949 01 Nitra

IČO: 55904688

ďalej ako „nájomca“

prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“

**II. Predmet zmluvy**

**II.1** Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený odovzdať nebytové priestory v objekte Mestskej polikliniky nachádzajúcej sa na Námestí Kapitána Nálepku 612/33 vo Vrábľoch do prenájmu nájomcovi v zmysle § 3 odst. 3 zák. č. 116/90 Zb. v platnom znení.

**II.2** Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do prenájmu nebytové priestory vo vyššie uvedenom objekte a to priestory nachádzajúce sa na druhom nadzemnom podlaží č. 124, č. 125, č. 126 a č. 145 o výmere spolu 88,23 m<sup>2</sup>.

**II.3** Predmetom prenájmu je nebytový priestor špecifikovaný v bode 2 tohto článku o výmere **88,23 m<sup>2</sup>**. Súčasne s priestorom je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory, t. j. chodby a sociálne zariadenia, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie nebytového priestoru.

**II.4** Nebytový priestor sa dáva do prenájmu za účelom prevádzkovania zubnej ambulancie v rozsahu schválenom príslušným povoľovacím orgánom.

**II.5** Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá.

### **III. Doba prenájmu**

**III.1** Táto zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomca po uplynutí uvedenej lehoty nebytový priestor vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave odpovedajúcom bežnému užívaniu.

**III.2** V prípade nedodržania účelu nájmu v zmysle bodu II.4 ako i porušenia ustanovenia článku IV. tejto zmluvy týkajúceho sa úhrady platieb nájomného, má prenajímateľ právo vypovedať nájomnú zmluvu s 1 mesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. Nájomca po uplynutí uvedenej lehoty nebytový priestor vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave odpovedajúcom bežnému užívaniu.

**III.3** Odovzdanie a prevzatie nebytového priestoru sa uskutoční formou podpísania preberacieho protokolu, ktorý podpíšu zástupcovia oboch zmluvných strán, a to najneskôr do 30 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis tohto protokolu.

### **IV. Cena prenájmu a splatnosť**

**IV.1** Nájomné za prenájom vyššie uvedeného priestoru je stanovené na základe výsledku verejnej obchodnej súťaže zo dňa 8.1.2024, kde bola navrhnutá minimálna cena za prenájom 40€/m<sup>2</sup>/rok v zmysle § 24 písm. e) platných Zásad o hospodárení s majetkom mesta Vrábľa. Nájomné spolu s nákladmi na služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zahrnuté v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

**IV.2** Nájomné a zálohové platby za služby budú splácané nájomcom v mesačných splátkach vo výške 1/12 z ročného nájomného mesiac vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca bezhotovostným platobným stykom na č. účtu v tvare **IBAN SK05 5600 0000 0022 0046 1003** pod variabilným symbolom **1832410007**.

**IV.3** Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová. Vyúčtovanie nájomcovi bude vykonané na základe skutočných nákladov najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka. Prípadné rozdiely vo vyúčtovaní služieb si zmluvné strany vzájomne uhradia do 30 dní po doručení vyúčtovania..

**IV.4** Výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich

pre určenie výšky úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Zmenu výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

**IV.5** V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať nájomné alebo zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v zmenenej výške od kalendárneho mesiaca, v ktorom mu bude doručený nový Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb.

**IV.6** Zmluvné strany sa dohodli na valorizácií nájomného. Výška nájomného sa môže každoročne zvyšovať oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meraná indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V prípade zmeny výšky nájomného bude prenajímateľom táto zmena zapracovaná v dodatku k zmluve o nájme a nájomca je povinný uhrádzať nájomné v zmenenej výške od kalendárneho mesiaca, v ktorom mu bude dodatok k zmluve doručený.

**IV.7** V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo úhrady za služby poskytnuté s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta.

**IV.8** Zmluvné strany sa dohodli, že prvá splátka nájomného prebehne v stanovenom termíne do 15. dňa príslušného mesiaca, v ktorom nájomca začne spustiť prevádzku ambulancie. Nájomca je povinný bezodkladne písomne informovať prenajímateľa o spustení prevádzky ambulancie v predmete nájmu. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať od nadobudnutia účinnosti zmluvy.

## **V. Práva a povinnosti zmluvných strán**

**V.1** Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky stavebné a technické úpravy v prenajatých priestoroch ako aj ostatných častí budovy, súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

**V.2** Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov spojených so zmenami, úpravami a rekonštrukciou predmetu nájmu vykonaných nájomcom, a to ani po ukončení nájmu; uvedené sa vzťahuje na všetky zmeny, úpravy a rekonštrukcie predmetu nájmu, vrátane tých, ktoré nájomca uskutočnil so súhlasom prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu zmenami, úpravami a rekonštrukciou predmetu nájmu vykonaných nájomcom, a to ani po ukončení nájmu; uvedené sa vzťahuje na všetky zmeny, úpravy a rekonštrukcie predmetu nájmu, vrátane tých, ktoré nájomca uskutočnil so súhlasom prenajímateľa.

**V.3** Ďalší podnájom predmetu nájmu alebo jeho časti bude nájomcovi umožnený len v rámci dohôd uvedených v tejto zmluve a len počas jej trvania a to výlučne s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa

**V.4** Nájomca sa zaväzuje vykonávať kontrolu a zabezpečiť stav prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie a bezpečnosti práce.

**V.5** Nájomca sa zaväzuje plniť ustanovenia o ochrane pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhl. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.

**V.6** V súlade s § 6 ods. 2 zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi sa vlastník nehnuteľností, ktorý prenajíma nehnuteľnosť, dohodol s nájomcom, že nájomca preberá na seba všetky povinnosti právnických osôb, súvisiace so zabezpečením všetkých úloh ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, (najmä však povinnosť právnických osôb v II. časti cit. zákona) a všetkých všeobecne záväzných predpisov s činnosťami vykonávanými v prenajímaných priestoroch.

**V.7** Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať v spoločných priestoroch (ako sú chodby a čakárne) pravidelnú kontrolu a vybavenosť protipožiarnej hasiacej techniky a bezpečnostného značenia na únikových cestách.

**V.8** Nájomca sa zaväzuje plniť ustanovenia v zmysle zákona 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.

**V.9** Nájomca sa zaväzuje rešpektovať zákaz fajčenia v prenajatých priestoroch, okrem priestorov na to určených.

**V.10** Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprímeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným, jeho zamestnancami alebo jeho návštevníkmi, s výnimkou bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody i napriek písomnej výzve v stanovenej primeranej lehote, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu.

**V.11** Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, poistnú udalosť a všetky skutočnosti, ktoré by mohli viesť ku vzniku škôd na predmete nájmu, ako aj potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv.

**V.12** Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a bežná údržba sa rozumie: vymaľovanie nebytového priestoru, údržba čistoty podláh a okien, oprava vodovodných batérií, sifónov, oprava kľučiek a pod.

**V.13** Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi za účelom overenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.

**V.14** Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú definované v zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

## **VI. Záverečné ustanovenia**

**VI.1** Zmluva nadobúda platnosť sa dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

**V.2** Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

**VI.3** Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prejedaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

**VI.4** Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom prenajímateľ aj nájomca obdržia jeden rovnopis.

Vo Vrábľoch, dňa 19.1.2024

[Redacted signature area]  
prenajímateľ



Dr. [Redacted]  
Nábrežie mládeže  
IČO: 559048

[Redacted signature area]  
nájomca