

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle ust. § 3 nasl. Zák. č. 116/1990 Zb.,  
Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov a Zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov medzi:

### Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** **Obec Ivanka pri Dunaji**  
zastúpená: Ing. Vladimír Letenay, starosta obce  
IČO: 00 304 786  
Sídlo: Moyzesova 1450/57, 900 28 Ivanka pri Dunaji  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.  
IBAN: SK98 0200 0000 0036 7891 4758  
**(ďalej ako „prenajímateľ“)**

a

**Nájomca:** **OPERAL, s. r. o.**  
zastúpená: MUDr. Martin Pekarčík, konateľ  
Sídlo: Západ 1139/43 028 01 Trstená  
IČO: 53376749  
DIČ: 2121355236  
Zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka  
číslo: 75804/L  
Mail:  
Telefonický kontakt:  
**(ďalej ako „nájomca“)**

takto:

### Článok I. Preambula

- 1.1. Konštatuje sa, že prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby zdravotného strediska nachádzajúcej sa na parc. č. 920/18, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, Štefánikova ulica orientačné č. 74, súpisné č. 294, ktorá nehnuteľnosť je vedená v registri „C“, v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra Senec, Okres Senec, Obec Ivanka pri Dunaji, kat. územie Farná na LV č. 2126.
- 1.2. Konštatuje sa, že nájomca prejavil záujem vykonávať činnosť - prevádzkovanie rádiologickej ambulancie na území obce Ivanka pri Dunaji.
- 1.3. Nájom časti nebytových priestorov v budove Zdravotného strediska bol schválený Obecným zastupiteľstvom dňa 14.03.2024 uznesením OZ č. 10/2024 zo dňa 14.03.2024, ktoré tvorí nedeliteľnú prílohu č. 1 k tejto zmluve.
- 1.4. S ohľadom na záujem a možnosti oboch zmluvných strán dohodli sa tieto na nasledovných doleuvedených skutočnostiach.

## **Článok II. Predmet nájmu**

2.1 Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu časť nebytových priestorov stavby - zdravotného strediska, špecifikovaného v čl. I. ods. 1.1. tejto zmluvy a to:

- ambulanciu vo výmere 15,84 m<sup>2</sup>
- čakáreň vo výmere 8,5 m<sup>2</sup>
- šatňa vo výmere 1,51 m<sup>2</sup>
- WC pre pacientov vo výmere 0,96 m<sup>2</sup>
- vstupná chodba o výmere 2,33 m<sup>2</sup>
- alikvótna časť spoločných priestorov – chodby, sklady, sociálne miestnosti v 1/6 a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi za predmet nájmu nájomné vo výške a spôsobom uvedeným v čl. V. tejto zmluvy.

## **Článok III. Účel nájmu**

3.1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v čl. II. ods. 2.1. tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi obce, na prevádzkovanie rádiologickej ambulancie.

## **Článok IV. Doba nájmu**

4.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

## **Článok V. Nájomné**

5.1. Nájomné sa dojednáva dohodou zmluvných strán. Zmluvné stany sa dohodli na nájomnom za prenajímanú nehnuteľnosť s rozlohou 29,14 m<sup>2</sup> vo výške 46,31 €/m<sup>2</sup>/rok. Ročné nájomné predstavuje 1349,47 €, tj. 112,46 €/mesiac. Prenajímateľ nie je platcom DPH.

5.2. Výška mesačného nájomného bude nájomcovi oznamovaná prostredníctvom Oznámenia o platbách. Mesačné nájomné je splatné vopred a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý je nájomné uhrádzané. Nájomné za prvý mesiac užívania je splatné v posledný deň tohto mesiaca. Nájomca je povinný platiť takto dojednané nájomné na bankový účet prenajímateľa označený v záhlaví tejto zmluvy.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli na inflačnej doložke nájomného spočívajúcej v tom, že nájomca je oprávnený každoročne od 1. januára príslušného kalendárneho roka a to po prvý raz od 1.1.2025 zvýšiť nájomné o inflačný koeficient vyhlásený príslušným orgánom štatistiky Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ za týmto účelom zašle nájomcovi upravené Oznámenie o platbách, v ktorom určí novú výšku mesačného nájomného.

## VI. Služby spojené s nájmom

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi zálohu na služby spojené s nájmom vo výške 120,- € mesačne na úhradu nákladov spojených s odberom elektrickej energie, dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, vodné a stočné. Výška zálohy za služby spojené s nájmom je špecifikovaná v Oznámení o platbách, ktoré je súčasne aj daňovým dokladom. Mesačné zálohy za služby spojené s nájmom sú splatné vopred a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý je záloha uhrádzaná. Nájomca je povinný platiť takto dojednané zálohy na bankový účet prenajímateľa označený v záhlaví tejto zmluvy.
- 6.2. Zálohové platby budú nájomcovi vyúčtované ako 1/6tina skutočne vzniknutých nákladov za predchádzajúci kalendárny rok, resp. za pomernú časť pri skončení nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že prípadný preplatok vráti nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa vyúčtovania. Prípadný nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

## VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1. Prenajímateľ je povinný:
- a) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- 7.2. Prenajímateľ je oprávnený:
- a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
- 7.3. Nájomca je povinný:
- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
  - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia,
  - c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy 100 € za mesiac,
  - d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ (oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 100 €/mesiac) a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla,
  - e) písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcu sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.) v lehote do 15 dní od vzniku tejto zmeny,
  - f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa,
  - g) zodpovedať za dodržiavanie BOZP a OPP v prenajatých priestoroch v zmysle platných predpisov, ako aj za svojich zamestnancov a osoby, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v prenajatých priestoroch.

- 7.4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V takomto písomnom súhlase sú obidve strany povinné špecifikovať druh a objem stavebných a iných úprav, ktoré môžu byť na nehnuteľnosti nájmom vykonávané.
- 7.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

## **VIII. Skončenie nájmu**

- 8.1. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu a to v 3 mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.2. Nájom je možné ukončiť kedykoľvek písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
- 8.3. Nájomca je oprávnený od zmluvy kedykoľvek odstúpiť, ak mu bola prenajatá nehnuteľnosť odovzdaná v stave nespôsobilom a dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
- 8.4. Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo služby spojenej s poskytovaním nájmu.
- 8.5. Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť na ktorú si nebytový priestor prenajal, ak sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

## **IX. Sankcie**

- 9.1. Pokiaľ je nájomca v omeškaní s povinnosťou odovzdať vypratú prenajatú nehnuteľnosť prenajímateľovi ku dňu ukončenia nájmu, o dobu jeho omeškania sa predlžuje doba nájmu a nájomca je povinný za toto obdobie platiť nájomné. Zároveň je povinný zaplatiť prenajímateľovi, ak si ju prenajímateľ písomne uplatní, zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného. Zmluvná pokuta je splatná v deň nasledujúci po prvom dni omeškania.
- 9.2. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného alebo akýchkoľvek iných splatných pohľadávok prenajímateľa je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi, ak si ju písomne uplatní, zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- 9.3. Ak nájomca vykoná akékoľvek technické zhodnotenie alebo iné stavebné úpravy prenajatej veci bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške uskutočneného technického zhodnotenia.
- 9.4. Ustanovenia tejto zmluvy o zmluvnej pokute nemajú vplyv na výšku prípadnej náhrady škody, ktorá by v dôsledku porušenia povinností zo strany nájomcu prenajímateľovi vznikla.

## **X.**

## Závěrečné ustanovenia

- 10.1. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po jednom dostane nájomca a prenajímateľ.
- 10.2. Akékoľvek zmeny či doplnky tejto zmluvy je možné urobiť iba formou písomného dodatku k tejto zmluve.
- 10.3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy, najmä výpoveď a odstúpenie od tejto zmluvy si budú doručovať doporučenou zásielkou na adresy sídla uvedené v tejto zmluve alebo uvedené v oznámení o zmene sídla, pričom pre prípad nedoručenia, resp. neprevzatia zásielky sa táto bude považovať za doručenú druhým dňom odo dňa odoslania.
- 10.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Ivanke pri Dunaji, dňa 15.03.2024

V Ivanke pri Dunaji, dňa 15.03.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

---

**Obec Ivanka pri Dunaji**  
Ing. Vladimír Letenay  
starosta obce

---

**OPERAL, s. r. o.**  
MUDr. Martin Pekarčík  
konateľ



# Obec Ivanka pri Dunaji

## UZNESENIE

**OZ č. 10/2024 zo dňa 14. 03. 2024**

Obecné zastupiteľstvo v Ivanke pri Dunaji

**schvaľuje**

**v zmysle ust. § 9aa ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí v znení n. p.  
nájom časti nebytových priestorov**

### **Predmet nájmu:**

- časť nebytových priestorov v budove zdravotného strediska nachádzajúcej sa na parcele registra „C“ číslo: 920/18, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, Štefánikova ulica, orientačné č. 74, súpisné č. 294. Nehnuteľnosť je vedená v registri „C“, v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra Senec, Okres Senec, Obec Ivanka pri Dunaji, katastrálne územie Farná na Liste vlastníctva č. 2126 (v zmysle priloženého pôdorysu nebytových priestorov)

### **Nájomca: OPERAL, s. r. o.**

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 75804/L

IČO: 53376749

DIČ: 2121355236

zastúpená konateľom: MUDr. Martin Pekarčík

Sídlo: Západ 1139/43 028 01 Trstená

**Prenajímateľ: Obec Ivanka pri Dunaji**, sídlo: Moyzesova 57, 900 28 Ivanka pri Dunaji, IČO: 00 304 786.

**Účel nájmu:** prevádzkovanie rádiologickej ambulancie (sonograf) v zdravotnom stredisku v obci Ivanka pri Dunaji

**Doba nájmu:** doba neurčitá (3-mesačná výpovedná doba bez udania dôvodu)

**Nájomné:** 46,31 EUR/m<sup>2</sup> x 29,14 m<sup>2</sup>, čo predstavuje výslednú čiastku vo výške 1.349,47 EUR/ročne x 10 rokov (podľa ust. § 9aa od. 4 písm. e) zákona o majetku obcí v znení n. p. – ďalej v celom texte len: „ZoMO“) v sume 13.494,70 EUR + nájomca bude povinný okrem nájomného uhrádzať aj zálohové platby za energie (vodné, stočné, plyn, elektrická energia) a služby a plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru na základe zálohového predpisu prenajímateľa, ako aj prípadné vyúčtovania týchto zálohových úhrad za energie a služby spojené s nájmom; a to mesačne spolu s príslušnou splátkou nájomného. Prípadné náklady na užívania schopnosť predmetu nájmu sa do nájomného nezarátavajú.

.....  
Ivan Zibala, v. r.  
za návrhovú komisiu

.....  
Ing. Vladimír Letenay, v. r.  
starosta obce