

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 20a/7/2023**

uzatvorená medzi týmito zmluvnými stranami :

**Prenajímateľ:**     **Službyt Nitra s.r.o.**  
                          ul. Janka Kráľa 122  
                          949 01 N i t r a  
                          v zastúpení : Ing. Pavol Bielik  
                                            konateľ a riaditeľ spoločnosti  
                          IČO: 31 447 929  
                          DIČ: 2020406388  
                          IČ DPH: SK 2020406388  
                          Zapísaná v obchodnom registri OS v Nitre, oddiel Sro, Vložka č. 638/N

(ďalej len prenájomca)

**Nájomca:**         **Stomawell, s.r.o.**  
                          so sídlom: .....  
                          v zastúpení: MUDr. Tatiana Juhásová – konateľka  
                                            MUDr. Ivan Juhás - konateľ  
                          IČO: 56 391 773  
                          Bankové spojenie :  
                                            č. účtu :  
                          Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri OS Nitra  
                          Vložka č. 64248/N odd. Sro

(ďalej len nájomca)

### Čl. I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti na ulici Schurmannova č. 29, v katastrálnom území Nitra, súpisné číslo 1856, na parcele č.891/12 a 892/7, ktoré prenecháva prenájomca nájomcovi do nájmu v nasledovnom rozsahu :

ambulancia na I.poschodí č.218 vo výmere ....22,68 m2.....

2. Prenajímateľ vykonáva správu nehnuteľností uvedených v bode 1 na základe komisionárskej zmluvy č.j. 75/2020/OM uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností – mestom

Nitra, ktorou je poverený s účinnosťou od 1.1.2020 na výkon ekonomicko-právnych a technických činností súvisiacich s nakladaním s nehnuteľným majetkom vo vlastníctve mesta.

## **Čl. II. Účel nájmu**

Predmet nájmu uvedený v čl. I. zmluvy bude nájomcom využívaný na prevádzkovanie stomatologickej ambulancie v súlade s rozhodnutím, ktoré je súčasťou zmluvy.

## **Čl. III. Doba nájmu**

1. V súlade s § 19a ods. 2 Zák. č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v platnom znení sa nájom uzatvára na dobu neurčitú. Zmluvu je možné vypovedať prenajímateľom alebo nájomcom len z nasledovných dôvodov :
  - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj v prenajatých priestoroch,
  - c) nájomca prenechá nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
  - d) na základe rozhodnutia vlastníka právoplatným uznesením mestského zastupiteľstva
  - e) ak nájomca stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činností podľa článku II. zmluvy,
  - f) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách stavby.
3. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu z dôvodov :
  - a) ak stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činností podľa článku II. zmluvy,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
4. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvu je možné vypovedať okamžite po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo služieb viac ako jeden mesiac, čo považujú zmluvné strany za hrubé porušenie podmienok zmluvy.
6. Zmluvu je možné ukončiť tiež dohodou zmluvných strán.

#### Čl. IV.

##### Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

ročná sadzba za nájom valorizovaná v súlade s VZN č. 13/2019 o nakladaní s majetkom Mesta.

- ročná sadzba za prenájom ambulancií .....57,95-€/m2/rok
- ročná sadzba za prenájom archívu, spoločná miestnosť lekárov.....16,55-€/m2/rok

**Ročná úhrada za nájom:**     22,68m2 x 57,95 €/m2/rok             1 314,31 €

**Mesačná úhrada za nájom:**                                             109,53 €

**Mesačná úhrada za služby (zálohovo):**

a) za ústredné(diaľkové) vykurovanie

    a dodávku TÚV                                             ..... 37,50 €

b) vodné a stočné                                             ..... 5,75 €

c) zrážková voda                                             ..... 0,69 €

d) elektrická energia                                             ..... 89,29 €

e) smetné                                             ..... 18,40 €

f) upratovanie prenajatých priestorov ..... 36,67 €

g) upratovanie spol.priestorov ..... 30,61 €

h) poplatok za zber a sústreďovanie  
    nebezpečného odpadu                                             ..... 3,32 €

spolu:             222,23 €

**Mesačný predpis úhrad bez DPH:     331,76 €**

K uvedeným cenám nájomca účtuje príslušnú sadzbu dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení, úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu do 20.000€.

2. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové platby za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov mesačne, v dobe splatnosti vystavenej faktúry za príslušný mesiac na účet vedený v Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Nitra, č. účtu: 5064092736/0900, SK40 0900 0000 0050 6409 2736

Pri platbe uvedie nájomca variabilný symbol (VS)

3. V prípade omeškania nájomcu s platbou je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1 % za každý deň omeškania.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku zálohových platieb za služby:
- ak nastane zvýšenie cien energií zo strany dodávateľov
  - ak zistí, že výška preddavkov nezodpovedá priemernej skutočnej spotrebe médií
  - z dôvodu zmien všeobecne záväzných predpisov.

Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zmenu výšky zálohových platieb.

5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne : výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná inflácia meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 1.1. kalendárneho roka v ktorom bola vyhlásená medziročná miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť podľa písomnej výzvy prenájomateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

6. Prenajímateľ vykoná k 31.12. príslušného kalendárneho roka vyúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov, ktoré doručí nájomcovi najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Nedoplatky a preplatky z vyúčtovania nákladov za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov je potrebné uhradiť do 30 dní po doručení vyúčtovania. Pri omeškaní nájomcu s úhradou nedoplatku sú zmluvné strany povinné zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,1% za každý deň omeškania.

## Čl. V.

### Podmienky nájmu

1. Práva a povinnosti prenájomateľa a nájomcu sa riadia ustanoveniami § 5 zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv s spojených s užívaním predmet nájmu. Prenajímateľ je tiež povinný riadne dodávať alebo zabezpečovať dodávky služieb spojených s užívaním predmetu nájmu počas celej doby trvania tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v užívateľskom stave. O odovzdaní predmetu nájmu v prospech nájomcu zmluvné strany spíšu písomný protokol.
3. Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa poskytnúť predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy a opravy nebytových priestorov len s písomným súhlasom prenájomateľa.
6. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy v ambulancii, obvyklé udržiavacie práce a úpravy interiéru, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom.

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch.
8. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3,4,5 tohto článku zodpovedá nájomca za škodu, ktorá tým vznikne. Povinnosť nájomcu nahradiť škodu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.
9. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas trvania zmluvného vzťahu a ktoré by podstatne zmenili alebo upravili obsah tejto zmluvy.
10. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch ambulancií zabezpečovať všetky úlohy požiarnej ochrany vyplývajúce z príslušných predpisov na úseku požiarnej ochrany a dodržiavať príslušné právne predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. V čakárenských a spoločných priestoroch tieto povinnosti bude zabezpečovať prenajímateľ.
11. Nájomca sa zaväzuje v prípade havárie alebo nutného servisu umožniť prenajímateľovi vstup do užívaných priestorov. Potrebu prístupnosti priestorov za účelom servisu písomne oznámi prenajímateľ nájomcovi jeden deň vopred. Za účelom umožnenia prístupu k užívaným priestorom v prípade havárie alebo mimoriadnej udalosti sa zaväzuje nájomca odovzdať jednu sadu kľúčov v zapečatenej obálke prenajímateľovi.
12. Poistenie objektu zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Poistenie vnútorného vybavenia si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
13. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory v pracovných dňoch v čase od 6.00 hod. do 19.00 hod. a kľúč od hlavného vchodu používať len pre vlastné účely. Pri odchode z budovy po 16,00 hod. hlavný vchod zamknúť.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. V prípade prevádzkovej havárie na inžinierskych sieťach a v prípade prerušenia dodávky vody, elektrickej energie a kúrenia bude prenajímateľ vykonávať všetky potrebné úkony k zabezpečeniu náhradnej dodávky do 24 hod. od havárie.
15. Prenajímateľ zabezpečuje ochranu objektu Zubnej polikliniky Párovce, Schurmannova 29 prostredníctvom elektronického zabezpečovacieho systému (ďalej len „EVS“) na hlásenie narušenia objektu pripojením na pult centralizovanej ochrany (ďalej len „PCO“) spoločnosti CORADO – SOAT, spol. s r.o., so sídlom Párovská 2, Nitra.  
Nájomca prehlasuje, že obdržal od prenajímateľa dotykový čipový kľúč od hlavného a zadného vchodu do budovy a bol oboznámený s režimom otvárania a prevádzky objektu. V prípade, že nájomca alebo jeho zamestnanci svojím konaním spôsobia poplach a výjazd zásahovej skupiny CORADO – SOAT, spol. s r.o. zaväzuje sa nájomca uhradiť náklady na výjazd zásahovej skupiny zapríčinený poplachom, ktorý mu bude prefakturovaný prenajímateľom vo výške fakturovanej strážnou službou. V dobe podpísania dodatku je vo výške 33 eur plus DPH.
16. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas v súlade so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov na spracovávanie osobných údajov potrebných k výkonu činností vyplývajúcich z tejto zmluvy.

## Čl. VI.

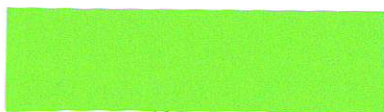
### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 1.3.2025 za podmienky, že nájomca preukáže, že mu bolo právoplatným rozhodnutím udelené povolenie na vykonávanie predmetu činnosti stomatologickej ambulancie. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť

a účinnosť zmluva o nájme nebytových priestorov č.20a/7/2010 v znení dodatkov uzatvorená s nájomcom STOMGYN, s.r.o.

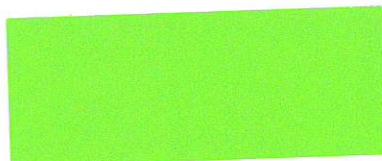
2. Zmeny alebo doplnky k tejto zmluve sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k tejto zmluve.
3. Všetky listiny doručované medzi zmluvnými stranami na základe tejto zmluvy sa považujú za doručené: ak sú doručované osobne, momentom osobného odovzdania alebo prevzatia príjemcom alebo odmietnutím prevzatia príjemcom: ak sú doručované doporučenou poštovou zásielkou, v deň doručenia, resp. v deň odmietnutia prevzatia príjemcom alebo v deň uloženia zásielky na pošte ak sa zásielka vráti odosielateľovi z dôvodu nemožnosti jej doručenia z akýchkoľvek dôvodov (napr. „adresát neznámy“ alebo „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“ ak sú doručované e-mailom, nasledujúci pracovný deň po dni ich doručenia. Doručovanie listín podľa tejto zmluvy sa uskutočňuje na aktuálne adresy sídiel zmluvných strán zapísané v Obchodnom registri SR, pokiaľ zmluvné strany si neoznámia inú adresu na doručovanie.
4. Ostatné náležitosti v tejto zmluve neupravené sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Táto zmluva o nájme je vypracovaná v piatich vyhotoveniach, z toho tri vyhotovenia pre nájomcu a dve vyhotovenia pre prenajímateľa.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa je slobodná, vážna a bez omylu, táto zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvné strany si ju prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle zákona č.211/2000 Z.z. O slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení prenajímateľ zverejní v Centrálnom registri zmlúv.

V Nitre dňa 27-11-2024



prenajímateľ

SLUŽBYT NITRA, s.r.o.  
Janka Kráľa 122, 949 01 NITRA  
141



nájomca