

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 1/2025
uzatvorená v súlade s ustanoveniami § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a
zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi

Prenajímateľ:

Sídlo: Obec Pohorelá
Štatutárny zástupca: Obecný úrad, Školská 349/6, 976 69 Pohorelá
IČO: Ing. Jana Tkáčiková, starostka obce
DIČ: 00313696
IČ DPH: 2021169964
Tel.: nepláta DPH
E-mail: 048/6196102
Bankové spojenie: starosta@pohorela.sk
Číslo bankového účtu IBAN: Prima banka Slovensko, a.s.
(ďalej len „prenajímateľ“) SK18 5600 0000 0020 0063 6016

a

Nájomca:

obchodné meno: Denné centrum IMPULZ, n.o.
sídlo: Lúčky 105, 072 34
korešpondenčná adresa: Metloviska 571/4, 900 43 Kalinkovo
IČO: 45 746 800
V zastúpení: PhDr. Ján Holonič, PhD., MBA, LL.M.
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo bankového účtu IBAN: SK12 5600 0000 0020 7922 3002
Registovaný úrad: Okresný úrad Košice

(ďalej len „nájomca“)

I. PREAMBULA

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Brezno, obec Pohorelá, katastrálne územie Pohorelá, zapísanej v katastri nehnuteľností, vedenom Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na LV č. 654 ako:
Administratívna budova so súpisným číslom 349, nachádzajúcej sa na parcele CKN č. 1341/6, o celkovej výmere 1168 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „administratívna budova“).

II. PREDMET ZMLUVY

- 1) Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory v administratívnej budove, na prízemí, o výmere 98,20 m².

Chodba: 2,50 m²
Miestnosť pre upratovačku: 2,00 m²
Čakáreň: 19,50 m²
WC ženy, imobilní: 4,50 m²
WC muži: 3,50 m²
WC personál: 7,60 m²
Ambulancia sestra: 24,30 m²
Ambulancia lekár: 22,70 m²
Denná miestnosť: 11,60 m²

Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý nebytový priestor s súlade s účelom určeným v tejto zmluve.

- 2) Súčasťou nájmu je aj užívanie spoločných priestorov, spoločného vstupu a priestorov sociálneho zariadenia.

II. ÚČEL NÁJMU

- 1) Prenajatý nebytový priestor bude nájomca užívať výlučne za účelom prevádzkovania ambulancie praktického lekára.

IV. DOBA PODNÁJMU

- 1) Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJOMOM

- 1) Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Pohorelá č. 31/2025 zo dňa 11. 2. 2025 bolo na dobu neurčitú schválené nájomné vo výške 0,- Eur.
- 2) Predmetným uznesením obecného zastupiteľstva bolo rovnako odsúhlasené, že služby spojené s nájomom (dodávka teplej a studenej vody, dodávka elektrickej energie) budú po dobu platnosti tejto zmluvy poskytované bezodplatne.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 1) Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom užívať ho pre účely dohodnuté v tejto zmluve.
- 2) Podpisom tejto zmluvy nájomca berie na vedomie a súhlasí s technickým stavom, rozsahom zabezpečenia predmetu nájmu z pohľadu účelu jeho využívania.
- 3) Nájomca berie na vedomie, že spolu s ním budú spoločné priestory v administratívnej budove užívať aj iní užívatelia, resp. nájomcovia.
- 4) Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu len na účel, na ktorý mu bol prenajatý a udržiavať ho v stave spôsobilom na užívanie,
 - udržiavať čistotu a poriadok podľa hygienických predpisov, dodržiavať všetky bezpečnostné a požiarne predpisy v zmysle platnej legislatívy,
 - zabrániť poškodeniu majetku prenajímateľa.
- 5) V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za takto vzniknuté škody. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré zaviniť sám, príp. jeho zamestnanci, dodávatelia a návštevy v priamej súvislosti s jeho činnosťou. Vzniknutú škodu uhradí nájomca najneskôr do mesiaca po vzniku takejto škody, alebo ju opraví na vlastné náklady.
- 6) Nájomca nie je oprávnený bez vedomia a písomného súhlasu prenajímateľa predmet nájmu prenajať alebo prenechať do akejkoľvek inej formy dočasného užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe, ako i využívať predmet nájmu na iné účely ako sú zakotvené v tejto zmluve. Porušenie tejto povinnosti zakladá právo na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa v písomnej forme doručenej nájomcovi. Nájomcovi pritom nevzniká nárok na prípadnú náhradu škody.
- 7) Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady bežnú údržbu a bežné opravy na predmete nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 8) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ.

- 9) Väčšie opravy zabezpečuje prenajímateľ a to na vlastné náklady. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy a zmeny na predmete nájmu, s výnimkou úprav, ktoré sú nevyhnutné na dosiahnutie účelu tejto zmluvy podľa čl. III tejto zmluvy. Každá zmena alebo úprava na predmete nájmu musí byť vopred písomne odsúhlasená prenajímateľom. Porušenie tohto ustanovenia zakladá právo na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa v písomnej forme doručenej nájomcovi. Nájomcovi pritom nevzniká nárok na prípadnú náhradu škody.
- 10) Prenajímateľ si vyhradzuje právo požadovať uvedenie predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranom termíne ním určenom na náklady nájomcu, resp. úhradu prenajímateľom vynaložených nákladov na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Toto právo sa nevzťahuje na písomne odsúhlasené úpravy.
- 11) Nájomca sa zaväzuje, že počas doby trvania nájmu je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
- 12) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením menovky nájomcu, prípadne obchodného mena na predmete nájmu a súčasne aj na administratívnej budove.
- 13) Nájomca je povinný oznámiť a dohodnúť si písomne s prenajímateľom skutočnosti, že sa budú v prenajatých priestoroch nachádzať materiály alebo predmety vyžadujúce zvýšené nároky na protipožiarnu ochranu, bezpečnosť pri práci, zvýšený rozsah služieb nad rámec dohodnutý v tejto zmluve, ako aj materiály a predmety, ktoré by mohli spôsobiť znečistenie životného prostredia.
- 14) Revíziu el. zariadenia a vyhradených technických zariadení, ktoré ak sú súčasťou prenajatých priestorov, zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný na vykonanie týchto činností sprístupniť predmet nájmu.
- 15) Nájomca je povinný, na vlastné náklady, poistiť svoj majetok a bezodkladne písomne informovať prenajímateľa o vzniku škody, resp. o vzniku poistnej udalosti na predmete nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu.
- 16) Nájomca je zodpovedný za vznik škody na zdraví, živote alebo majetku osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v predmete nájmu, alebo ktoré vzniknú v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu.
- 17) Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí a v plnom rozsahu zodpovedá v predmete nájmu za bezpečnosť práce v zmysle z. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. Tiež sa zaväzuje dodržiavať požiarnu ochranu v zmysle z. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.
- 18) Nájomca odovzdá jeden kľúč od každého jednotlivého uzamknutého priestoru v rámci predmetu nájmu prenajímateľovi v zapečatenej obálke pre prípady mimoriadnych udalostí. O odovzdaní a použití kľúča a o účeloch použitia spíše prenajímateľ s nájomcom zápisnicu.
- 19) Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený v nevyhnutnom rozsahu vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a nájomca je povinný prístup do predmetu nájmu a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
- 20) Nájomca je povinný vyprázdniť predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie najneskôr v deň ukončenia nájmu. Ak by sa nájomca po skončení nájmu neoprávnené zdržoval v predmete nájmu, je povinný, zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3,- EUR/1m² za každý aj začatý deň.
- 21) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa zmeny adresy, banky, čísla účtu prípadne iných svojich údajov, ktoré sú potrebné k plneniu tejto zmluvy.

VII. SKONČENIE NÁJMU

- 1) Nájom sa môže skončiť vzájomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou zmluvy jednou zo zmluvných strán. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 2) Po ukončení platnosti tejto zmluvy a po uplynutí primeranej lehoty poskytnutej nájomcovi na vypratanie predmetu nájmu môže prenajímateľ vypratať predmet nájmu samostatne a na náklady nájomcu.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Ostatné právne skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 2) Výška nájmu bola odsúhlasená Obecným zastupiteľstvom obce Pohorelá dňa 11. 02. 2025 pod Uznesením č. 31/2025.
- 3) Táto zmluva sa vyhotovuje písomne. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k nej je možné robiť len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch účastníkov.
- 4) Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží nájomca a jeden rovnopis obdrží prenajímateľ.
- 5) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení na webovej stránke obce Pohorelá a na CRZ.
- 6) Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva je ich slobodným a vážnym prejavom vôle, že ju neuzatvárajú v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. S jej obsahom sa oboznámili, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju podpisujú.

V Pohorelej, dňa 11. 02. 2025

Prenajímateľ:



[Redacted signature area]

Obec Pohorelá
v zastúpení
Ing. Jana Tkáčiková, starostka obce

Nájomca:

[Redacted signature area]

Denité centrum IMPULZ, n.o.
v zastúpení
PhDr. Ján Holonič, PhD., MBA, LL.M