

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Č. 59/2025/INT/MZ

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Podbrezová

Sládkovičova 76/6, 976 81 Podbrezová

zastúpená: Mgr. Ladislav Kardhordó, starosta obce

IČO: 00 313 688

DIČ: 2021169953

Číslo účtu/IBAN: SK02 5600 0000 0020 0139 3001

Kontaktná osoba: e-mail: peter.ciger@podbrezova.sk

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

A

Nájomca: Obchodné meno: **U-zdrav. s.r.o.**

DIČ: 2121403262

IČO:53508432

Adresa: Trieda SNP, 1704/78, 97401 Banská Bystrica

Konateľ: MUDr. Roman Gál

IBAN: SK38 0900 0000 0051 7680 0370

Zapísaná v obchodnom registri Oddiel: Sro , vložka číslo: 405/11S

(ďalej len „**nájomca**“)

PREAMBULA

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Podbrezová a majetkom štátu, ktorý obec užíva (ďalej len „Zásady“).

Nájom nebytových priestorov bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Podbrezová uznesením č. 40/2025/UZ, zo dňa 16.04.2025.

I. PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa, a to nebytové priestory na I. poschodí v objekte Domu služieb, súp.č. 77, ul. Sládkovičova 77/8, objekt na pozemku parc. C KN č. 2, obec Podbrezová, kat. územie Podbrezová, a to nebytové priestory - miestnosť 2.28 o výmere 19 m².

II. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

2.1 Nájomný vzťah vzniká **od 01.05.2025 na dobu troch rokov**.

2.2 Nájomný vzťah môže zaniknúť

a/ písomnou dohodou zmluvných strán (uviest' konkrétny dátum ukončenia, môže sa uviesť aj dôvod)

b/ uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená

c/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájomom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac.

d/ odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.

I. prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:

- v rozpore so zmluvou dá vec do podnájomu,
- na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.

II. nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:

- bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie
- ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie,
- ak sa vec stane neupotrebitel'nou alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
- ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu škodlivé,
- dôvod tzv. právnej vady veci, pričom prenajímateľ neurobí v primeranej lehote právne opatrenia, alebo tieto sú neúspešné

e/ na základe zákona zák. č. 116/1990 Zb., podľa § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmet nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.

III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Nebytové priestory uvedené v čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na prevádzkovanie činností – sonografická miestnosť a archív.

IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 4.1 Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán.
- 4.2 Výška nájomného je vo výške **70,00 EUR/mesiac**. Prenajímateľ nie je platca DPH.
- 4.3 Celková úhrada-zálohová platba za náklady spojené s užívaním nebytových priestorov (vodné a stočné, dodávka tepla) predstavuje sumu vo výške **35,00 EUR/mesiac**.
- 4.4 Mesačná úhrada spolu: **105,00 €**, ktorá pozostáva z mesačného nájomného vo výške **70,00 €** a zálohových mesačných platieb za dodávky energií vo výške **35,00 €** (vodné a stočné, dodávka tepla).
- 4.5 Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi aj odvoz TKO na základe osobitnej zmluvy s obcou s účinnosťou od založenia nájomného vzťahu, ak odvoz TKO nájomca už nemá zabezpečený.
- 4.5 Výška nájmu sa môže na základe rozhodnutia obce každoročne upraviť o percento zodpovedajúce výške ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej ŠÚ SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, a to vždy k 1.aprílu príslušného kalendárneho roka, z dôvodu valorizácie výšky nájmu v závislosti od miery inflácie.
- Zmluvné strany sa dohodli, že úprava nájomného podľa tohto bodu bude uskutočnená na základe jednostrannej písomnej výzvy prenajímateľa, ktorá bude doručená nájomcovi. Obsahom výzvy bude najmä dôvod úpravy nájomného a výška nájomného, ktorú sa nájomca zaväzuje v takomto rozsahu aj prenajímateľovi uhrádzať a lehota, od ktorej je nájomca takto upravené nájomné uhrádzať.

V. SPLATNOSŤ NÁJMU A SLUŽIEB

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov hradiť mesačne **spolu vo výške 105,00 EUR**.
- 5.2 Úhrady za dodávky energií budú vyúčtované nasledovne:
- a) vodné a stočné v zmysle Vyhlášky č. 442/2002 Z.z. mesačne zálohovo so splatnosťou mesačne na základe vystavenej faktúry
- 5.3 Úhrada za teplo, mesačne zálohovo so splatnosťou na základe vystavenej faktúry
- 5.4 Úhradu podľa bodu 5.1 tohto článku zmluvy nájomca bude **uhrádzať mesačne**, bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vystavenej a nájomcovi doručenej faktúry, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre. Zaplatením riadne a včas sa rozumie pripísanie celej peňažnej sumy na účet prenajímateľa. **Nájomca je povinný pri úhrade uviesť variabilný symbol č. faktúry.**
- 5.5 Ročné zúčtovanie nákladov za služby spojené s nájomom prenajímateľ vykoná do 15. marca nasledujúceho roka po skončení bežného kalendárneho roka na základe

predloženého zúčtovania od dodávateľov služieb a splatnosť doplatku je do 15 dní od vystavenia faktúry.

5.6 V prípade neuhradenia nájomného a za služby spojené s nájomom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj zmluvnú pokutu z omeškania s úhradou nájomného a služieb spojených s nájomom, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, za každý i začatý deň omeškania.

5.7 Prenajímateľ nepožaduje od Nájomcu na zložení kaucie (peňažnej zábezpeky).

5.8 Dodávku elektrickej energie si nájomca zabezpečuje samostatne, na vlastné náklady s dodávateľom elektrickej energie.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

6.1 Ak sa zmluvné strany nedohodnú, má prenajímateľ zo zákona tieto povinnosti:

- a) odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, tak aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru,
- b) udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave v akom ho nájomcovi odovzdal; to znamená podľa špecifikácie v zmluve znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie závad, okrem bežných závad, ktoré by mohli brániť alebo bránia nájomcovi riadne užívať nebytový priestor, ak nie je v tejto zmluve uvedené niečo iné,
- c) zabezpečovať riadne plnenie služieb spojené s nájomom.

VII.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

7.1 Nájomcovi patria najmä tieto práva:

- a) právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
- b) právo požadovať zľavu z nájomného

7.2 Základnými povinnosťami nájomcu sú:

- a) platiť nájomné a za služby súvisiace s nájomom,
- b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru,
- c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv,
- d) v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vykonať nevyhnutný hygienický náter, ak sa nedohodli s prenajímateľom inak,
- e) na účely predchádzania vzniku požiarov v nebytových priestoroch zabezpečovať úlohy pred požiarmi podľa ustanovenia paragrafu 4 a 5 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich predpisov na vlastné náklady nájomcu,

a dodržiavať v nebytových priestoroch povinnosti v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v plnom rozsahu na vlastné náklady nájomcu

- f) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov,
- g) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti,
- h) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať vo vlastnej réžii 2x týždenne upratovanie spoločných priestorov, kde má nájomca prenajaté nebytové priestory. Zamykanie budovy.
- 8.2 Pri technických úpravách ako sú nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie nájomca musí postupovať v súlade s vnútornými predpismi obce (Zásady) a osobitnými všeobecne záväznými predpismi (najmä Stavebný zákon), pričom ak sa jedná o vyvolané investície nájomcu, tie si hradí nájomca na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu zo strany prenajímateľa.
- 8.3 Drobné opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa
(napr. splachovač, vodné batérie, kovanie a zámky dverí, sklo, linoleum a pod.)
- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 8.5 Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú/elektronickú (e-Government) formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk/elektronicky do e-schránky.
Za účinné doručenie písomnej výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia.
- 8.6 Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

- 8.7 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
- 8.8 Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
- 8.9 Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť 01.05.2025.
- 8.10 Zmluva je vypracovaná v troch rovnopisoch, dve pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
- 8.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.
- 8.12 Zmluvné strany berú na vedomie, že 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 znení neskorších predpisov podlieha táto zmluva zverejneniu, ako povinne zverejňovaná zmluva a účinnosť nadobudla dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle obce podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 8.13 Osobné údaje, ktoré obsahuje tento Dodatok sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

V Podbrezovej 30.04.2025

.....
nájomca
U-zdrav, s.r.o.

.....
prenajímateľ
obec Podbrezová