

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 17/5/2025

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení 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: **PEDI-ANET, s.r.o.**
 so sídlom:
 v zastúpení: MUDr. Aneta Verébová – konateľka
 IČO: 35 966 670 DIČ: 2022089366
 Bankové spojenie :
 č. účtu :
 Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri OS Nitra
 Oddiel: Sro, vložka číslo: 17374/N

(ďalej len nájomca)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti na ulici Fatranská 12, v katastrálnom území Chrenová, súpisné číslo 873, na parcele č. 972, ktoré prenecháva prenájomca nájomcovi do nájmu v nasledovnom rozsahu :

ambulancia	na I.posch. č. 221/projekt/ vo výmere	29,79 m ² ...
1/7 sociálna miestnosť	na I.posch.č. 216 a 213/projekt/ vo výmere	2,70 m ² ...
1/2 šatňa	na I.posch.č. 135 /projekt/ vo výmere	5,41 m ² ...

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 za účelom prevádzkovania ambulancie praktického lekára pre deti a dorast v rozsahu určenom rozhodnutím, ktoré je súčasťou zmluvy.

Čl. III.
Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, od 01.06.2025

Zmluvu je možné vypovedať ktoroukoľvek zmluvnou stranou bez udania dôvodu.

Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení. Zmluvu je možné ukončiť tiež dohodou zmluvných strán.

Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť:

1. prípade neuhradenia dvoch platieb nájomného a úhrad podľa čl. IV.
2. ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

Čl. IV.
Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

Ročná úhrada za nájom:	29,79 m² x 59,57-€/m²/rok	1 774,59 €
	8,11 m² x 17,01-€/m²/rok	<u>137,95 €</u>
		1 912,54 €

Mesačná úhrada za nájom : **159,38 €**

Mesačná úhrada za služby (zálohovo):

a) za ústredné(diaľkové) vykurovanie	
a dodávku TÚV	62,50 €
b) vodné a stočné	6,67 €
c) zrážková voda	1,14 €
d) elektrická energia	21,92 €
e) smetné	21,50 €
f) upratovanie ambulancie	46,52 €
g) upratovanie spol.priestorov	43,54 €
h) náklady domovníka	20,00 €
ch) poplatok za zber a sústreďovanie	
nebezpečného odpadu	3,32 €
i) prenájom diaľkového ovládača	
na sprístupnenie zadného dvora	<u>3,32 €</u>

spolu: 230,43 €

Mesačný predpis úhrad bez DPH: 389,81 €

K uvedeným cenám nájomca účtuje príslušnú sadzbu dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení.

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: 5064092744/0900, SK18 0900 0000 0050 6409 2744. 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 prenajímateľa. 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.

7. Nájomca má v nebytovom priestore zriadený vodoměr na SV, TUV a elektromer.

Čl. V.

Podmienky nájmu

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa riadia ustanoveniami § 5 zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení .
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom 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 prenajímateľa poskytnúť predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy a opravy nebytových priestorov len s písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy v prenajatých priestoroch, 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 2 - 7 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 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 sprístupnenia 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 domovníkovi.
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, v prípade potreby aj v dňoch pracovného voľna od 8:00 hod. – 18:00 hod. po dohode s prenajímateľom alebo inou poverenou osobou.
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. 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.
16. Za stratu, znehodnotenie alebo neodovzdanie prenajatého diaľkového ovládača sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť finančnú čiastku v hodnote 66,39 eur. Zariadenie je majetkom prenajímateľa a po ukončení nájmu nebytových priestorov, je potrebné zariadenie vrátiť.

Čl. VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňa 01.06.2025.
2. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť zmluva o nájme nebytových priestorov č. 17a/5/2010 v znení dodatkov.
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 si zmluvné strany 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. Zmluva 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 : 29-05-2025



.....
prenajímateľ

SLUŽBYT NITRA, s.r.o.
Janka Kráľa 122, 949 01 NITRA
30

2


.....
nájomca