

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

(ďalej ako „Zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: Obec Borský Svätý Jur
Sídlo: Borský Svätý Jur 690, 908 79 Borský Svätý Jur
V zastúpení: Mgr. Juraj Smolár, starosta obce
IČO: 00309401
DIČ: 2021049415
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK41 5600 0000 0032 0200 0002

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: STOMAPET, s.r.o.
Sídlo: Ožvoldíkova 8, 841 02 Bratislava – mestská časť Dúbravka
V zastúpení: Ing. Eduard Puškáš, PhD., konateľ
IČO: 46 997 041
DIČ: 2023748331
Bankové spojenie: 52 4877 0300/ 0900
IBAN: SK27 0900 0000 0052 4877 0300

(ďalej len „Nájomca“)

(„Prenajímateľ“ a „Nájomca“ ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – pozemku reg. „C“ KN parc. č. 121/12 o výmere 947 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, na ktorom sa nachádza stavba s nebytovými priestormi so súpisným číslom 60, popis stavby: Obvodné zdravotné stredisko, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, evidovaný na LV č. 11887, k.ú. Borský Svätý Jur, obec: Borský Svätý Jur, okres: Senica.
2. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa dočasne prenechať za odplatu do užívania Nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 3. tohto článku Zmluvy a záväzok Nájomcu predmet nájmu prevziať a užívať ho počas dohodnutej doby na dohodnutý účel, a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 51,96 m², vyznačené v Prílohe č. 1 nachádzajúce sa na prízemí stavby a to konkrétne:
 - ambulancia o výmere 30,67 m² v podiele 1/1,a príslušný podiel na priestoroch užívaných spolu s ambulanciou a na spoločných priestoroch konkrétne:
 - čakáreň o celkovej výmere 30,74 m² (v podiele 1/2 , t.j. 15,37 m²),
 - predsieň o celkovej výmere 3,80 m² (v podiele 1/2 , t.j. 1,90 m²),
 - predsieň o celkovej výmere 2,59 m² (v podiele 1/2 , t.j. 1,29 m²),
 - WC zamestnanci o celkovej výmere 1,56 m² (v podiele 1/2 , t.j. 0,78 m²),
 - upratovačka o celkovej výmere 1,26 m² (v podiele 1/2 , t.j. 0,63 m²),
 - predsieň o celkovej výmere 1,53 m² (v podiele 1/2 , t.j. 0,76 m²),
 - WC pacienti 1,13 m² (v podiele 1/2 , t.j. 0,56 m²).
4. Nájomca je oprávnený užívať vstupnú predsieň o celkovej výmere 3,51 m² za účelom prístupu do prenajatých nebytových priestorov, spolu s ostatnými nájomcami v budove zdravotného strediska a pacientami, bez obmedzení.
5. Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu na prevádzku zubnej ambulancie.
6. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
7. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy má všetky oprávnenia potrebné k realizácii účelu tejto Zmluvy v zmysle zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
8. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu, ako aj právny stav predmetu nájmu podľa aktuálnych výpisov z listu vlastníctva. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.
9. Predmet nájmu bude Nájomcovi odovzdaný na základe osobitného preberacieho protokolu podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.

Článok 2

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva **na dobu určitú na 2 roky** a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa článku 6 odsek 1 tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi predmet nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy. Odovzdanie sa uskutoční písomným protokolom podpísaným oprávnenými zástupcami Prenajímateľa a Nájomcu.
3. Nájomný vzťah môže byť ukončený niektorým z nasledujúcich spôsobov:
 - a. písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode,
 - b. písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu, zo zákonom stanovených dôvodov,
 - c. písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami zákona,
 - d. odstúpením od tejto zmluvy Prenajímateľom v prípade:
 - ak je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov dlhšie ako 30 dní,
 - užíva priestory v rozpore s dohodnutým účelom,
 - ak Nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa v súlade s článkom 4 ods. 7 tejto Zmluvy.
4. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany trojmesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený odovzdávací protokol, podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

Článok 3

Nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 25,- €/m2/rok (slovom dvadsaťpäť Eur).
2. Ročné nájomné vo výške 1299,- Eur (slovom tisícdeväťdesiatdeväť Eur) sa Nájomca zaväzuje uhrádzať v mesačných splátkach bez osobitného vyzvania v sume vo výške 108,25 Eur na účet Prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: SK41 5600 0000 0032 0200 0002, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Prenajímateľ spolu s predmetom nájmu poskytuje Nájomcovi s týmto spojené služby, a to dodávku elektrickej energie, plyn, vodu a vývoz odpadových vôd. Do platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu nie sú zahrnuté náklady na upratovanie predmetu nájmu ani spoločných priestorov, ktoré si zabezpečuje Nájomca sám a na vlastné náklady. Náklady za poskytované služby súvisiace s užívaním nebytových priestorov hradí Nájomca mesačne formou preddavkov vo výške 341,66 Eur. Nájomca uhrádza preddavky bez osobitného vyzvania na účet prenajímateľa vedený v Prima

banka Slovensko, a.s., číslo účtu: SK41 5600 0000 0032 0200 0002, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Celkový predpis mesačnej úhrady za nájom a služby predstavuje **449,91 Eur**.

4. Náklady na vyššie uvedené služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú poskytované spoločne pre viacero nájomcov, pri ktorých nie je možné určiť skutočnú spotrebu jednotlivých nájomcov, sa rozpočítavajú podľa pomeru výmery prenajatých nebytových priestorov jednotlivých nájomcov.
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za zaplatené dňom pripísania sumy nájomného alebo ostatného finančného plnenia na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to v lehote a vo výške podľa tejto Zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený upravovať každoročne výšku nájomného dohodnutého v tomto článku Zmluvy o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného Prenajímateľ oznámi Nájomcovi písomne formou doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, prípadne do elektronickej schránky. Takto určenú výšku nájomného je Nájomca povinný platiť v termíne podľa tohto článku Zmluvy. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude Nájomcovi doručené až po tom, čo nájomné už uhradil, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 10 (desiatich) pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.
7. Ak je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo ostatných finančných plnení, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že zálohová suma služieb uvedená v bode 3. tohto článku Zmluvy vychádza z cien, poplatkov a nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v okamihu uzavretia tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ dôjde k zvýšeniu týchto cien, poplatkov alebo nákladov spojených s poskytovanými službami, Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu o sumu predstavujúcu takéto zvýšenie, a to na základe písomného oznámenia doručeného Nájomcovi. Nájomca je povinný platiť zvýšené platby za služby od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o zvýšení platieb za služby doručené Nájomcovi.
9. Prenajímateľ doručí Nájomcovi vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania od jednotlivých dodávateľov energií a služieb. Vzniknutý preplatok alebo nedoplatok sa vysporiada pri najbližšej splátke úhrad za služby, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ strpí užívanie predmetu nájmu Nájomcom podľa tejto zmluvy, nebude zasahovať do takého užívania a nebude vytvárať prekážky

takéhoto užívania, poskytne Nájomcovi primeranú súčinnosť a nebude vykonávať na predmete nájmu nijaké opatrenia a úkony, ktoré by boli v rozpore s účelom tejto Zmluvy.

2. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s výmerami jednotlivých nebytových priestorov uvedenými v tejto zmluve a tieto výmery v plnom rozsahu akceptuje. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely tejto Zmluvy sú rozhodujúce výmery vyplývajúce z posledného zamerania priestorov vykonaného na objednávku Prenajímateľa v roku 2023.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto Zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím a riadne sa starať o predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu a drobné opravy na predmete nájmu. Za drobné opravy sa považujú najmä opravy nebytových priestorov, zariadenia alebo vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok, ak náklad na jednu opravu neprevýši 150,- €.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a rámec drobných opráv a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
6. Prenajímateľ je povinný udržiavať na svoje náklady predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie po celú dobu nájmu, okrem bežnej údržby a drobných opráv, ktoré si zabezpečuje Nájomca na svoje náklady.
7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
8. Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek, a to čo i len drobné stavebné úpravy na predmete nájmu iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
9. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu zariadením podľa vlastného uváženia v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
10. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti Prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení Obce Borský Svätý Jur v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám kontrolu využívania prenajatých nebytových priestorov a umožniť vstup do týchto priestorov, najmä za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy a platných právnych predpisov súvisiacich s predmetom nájmu. Prenajímateľ má právo na prístup do predmetu nájmu aj bez prítomnosti Nájomcu kedykoľvek, ak Nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve neumožní vstup Prenajímateľovi do predmetu nájmu alebo kedykoľvek to bude potrebné z dôvodu ochrany zdravia alebo bezpečnosti ľudí alebo životného prostredia alebo ochrany majetku Prenajímateľa alebo tretích osôb, alebo kedykoľvek bude existovať obava, že na predmete nájmu dochádza k páchaniu trestnej činnosti.
12. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo povereným tretím osobám vstup, na vykonanie obhliadky a nevyhnutných úkonov v prípade potreby odbornej kontroly

elektroinštalácie a iných zariadení alebo v prípade mimoriadnych udalostí (havárií), a to bez zbytočného odkladu po oznámení (aj telefonickom) potreby takého vstupu Prenajímateľom.

13. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať Prenajímateľovi každú zmenu (zmenu adresy nájomcu a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo súvisieť s predmetom nájmu.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy.
15. Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu spôsobenú na predmete nájmu Nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktorým Nájomca umožnil vstup na predmet nájmu.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že ak budú pri kontrole predmetu nájmu Prenajímateľom zistené vady, zlý stav alebo neoprávnené stavebné úpravy, za ktoré zodpovedá Nájomca, je Nájomca povinný na písomnú výzvu Prenajímateľa zistené vady odstrániť bez zbytočného odkladu a na vlastné náklady. Ak Nájomca na výzvu Prenajímateľa zistené vady a nedostatky neodstráni v lehote určenej vo výzve, je na ich odstránenie oprávnený Prenajímateľ, pričom je od Nájomcu oprávnený požadovať úhradu preukázane vynaložených nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s odstránením väd a nedostatkov spôsobených Nájomcom. Nájomca sa zaväzuje tieto náklady Prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na ich úhradu.

Článok 5

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu,
 - b) proti Nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu Nájomcovi, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy.

Článok 6

Záverečné a spoločné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 5a 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.

2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
3. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení Zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému zmluvnými stranami pri uzavieraní tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, a to najmä ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nabytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dve (2) vyhotovenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom obsah tejto Zmluvy vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov a súčasne vyhlasujú, že túto Zmluvu nepodpisujú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:
Príloha č. 1 Pôdorys budovy s vyznačením predmetu nájmu
Príloha č. 2 Výpočtový list

V Borskom Svätom Jure, dňa 30.06.2026

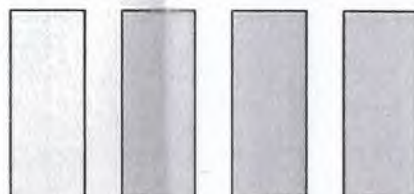
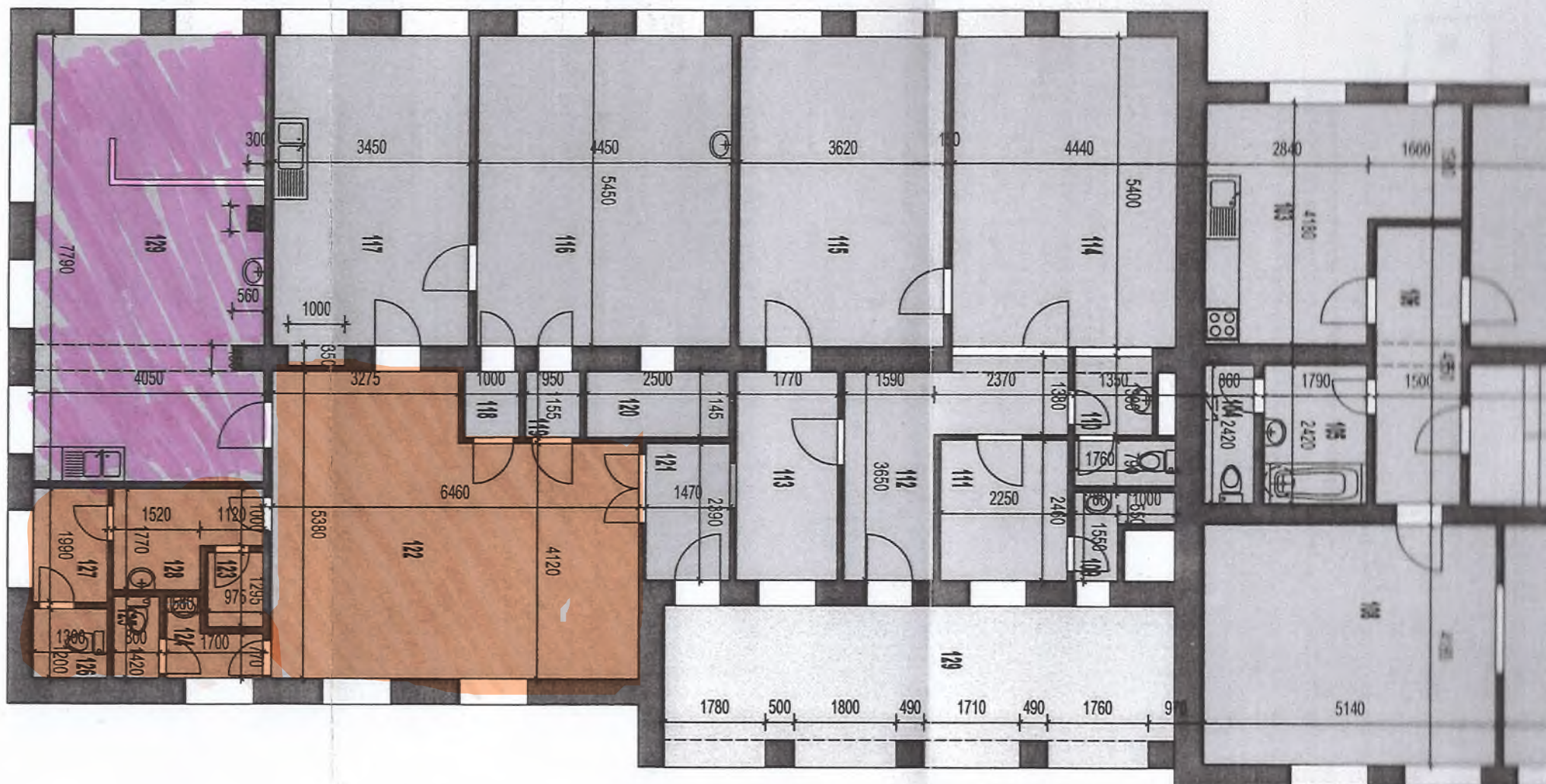
V Borskom Svätom Jure, dňa 30.06.2026

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Juraj Smolár
starosta obce Borský Svätý Jur

.....
Ing. Eduard Puškáš, PhD.
konateľ



Príloha č. 2 - Výpočtový list k nájmu nebytových priestorov

I. Výpočet nájomného

Druh priestoru	Výmera (m ²)	Sadzba (€/m ² /rok)	Ročné nájomné (€)
Nebytové priestory	51,96	25,00	1299,00
Spolu	51,96		1299,00

Mesačné nájomné:

$$1\,299,00\text{ €} : 12 = 108,25\text{ €}$$

II. Výpočet preddavkov za služby

Služba spojená s užívaním nebytových priestorov	Ročné náklady (€)
Elektrická energia	800,00
Plyn	2000,00
Voda	200,00
Vývoz odpadových vôd	1100,00
Spolu	4100,00

Mesačný preddavok za služby:

$$4\,100,00\text{ €} : 12 = 341,66\text{ €}$$

III. Celkový predpis mesačnej úhrady za nájom a služby

Druh platby	Mesačná suma (€)
Nájomné	108,25
Preddavok za služby	341,66
Spolu	449,91