

### Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 333

uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“) a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

---

#### Účastníci zmluvy:

**Prenajímateľ:** **Správa majetku mesta, n. o. Partizánske**  
Sídlo: 29. augusta 1191/51, 958 01 Partizánske  
Zastúpená: Ing. Branislav Lačný, riaditeľ  
IČO: 37 923 145  
DIČ: 2022092963  
IČ DPH: SK2022092963  
Bankové sč  
Číslo účtu:  
Registrácia: Okresný úrad Trenčín, reg. č. OVVS/NO/89-16/2005  
Kontakt: č. t. 038/285 17 19, 038/285 17 20  
e-mail: [nebytove1@smpartizanske.sk](mailto:nebytove1@smpartizanske.sk), [nebytove2@smpartizanske.sk](mailto:nebytove2@smpartizanske.sk)  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:** **RAHdentes s. r. o.**  
Sídlo: Pod Šípkom 1153/1, 958 01 Partizánske  
Zastúpená: MUDr. Jaroslava Polerecká, konateľ  
IČO: 50 853 627  
DIČ: 2120521865  
Bankové sč  
Číslo účtu:  
Registrácia: Okresný súd Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka č. 34631/R  
Č. t. 7486213, mobil: 0905 316 255  
e  
(ďalej len: nájomca“)

#### Čl. I.

##### Predmet a účel nájmu.

1. Prenajímateľ ako hospodár spravujúci nehnuteľnosť, ktorej výlučným vlastníkom je Mesto Partizánske, prehlasuje, že je podľa Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta č. 238/2010-2392, oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi.
2. Na základe tejto zmluvy a uznesenia Mestskej rady v Partizánskom č. 629/3/IX/2017 prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nižšie uvedených podmienok do prenájmu časť nehnuteľnosti – nebytový priestor – nachádzajúci sa na prízemí v stavbe, súpisné číslo 640, orientačné číslo 6, postavenej na parc. č. 3711/1, na ul. Februárovej v Partizánskom, zapísanej na LV č. 2533 pre k. ú. Partizánske, založeného na Okresnom úrade v Partizánskom, katastrálnom odbore. Celková výmera prenajímaných nebytových priestorov je 27,58 m<sup>2</sup>.
3. Nájomca je oprávnený priestory uvedené v bode č. 2 užívať ako zubnú ambulanciu.

4. Prenajaté priestory:

Druh nebytových priestorov:	výmera v m <sup>2</sup>	sadzba za m <sup>2</sup> /rok	spolu v EUR
Zubná ambulancia	18,63	30,00	558,90
chodba	4,02	23,20	93,26
vstup	1,18	23,20	27,38
WC personál	1,48	23,20	34,34
WC pacienti	2,27	23,20	52,66
<b>S p o l u :</b>	<b>27,58</b>		<b>766,54 €</b>

5. Prenajíateľ prenajíma nebytové priestory v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.

## Čl. II.

### Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu.

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť od **15. 9. 2017**.
2. V súlade s § 10, odst. 1, zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, je prenajíateľ aj nájomca oprávnený zmluvu vypovedať písomne bez uvedenia dôvodu.
3. Zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajíateľa s nájomcom, iba výpoveďou.
4. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, ktorá musí byť písomná.
5. Prenajíateľ má právo odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak:
  - a/ nájomca nevyužíva prenajaté nebytové priestory riadnym spôsobom na dohodnutý účel
  - b/ nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s právnymi predpismi
  - c/ nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy
  - d/ nájomca dal nebytové priestory do podnájmu bez súhlasu mestskej rady
  - e/ nájomca podstatne zmenil druh stavby, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú
  - f/ nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného
  - g/ nájomca nereaguje na písomnosti prenajíateľa (je nečinný)
  - h/ nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním nebytového priestoru v určenej lehote
  - i/ nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté nebytové priestory alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať
  - j/ z dôvodu verejného záujmu
  - k/ nájomca zapríčinil, že nebude vydané niektoré z úradných povolení potrebných k užívaniu nebytových priestorov za účelom nájmu, alebo ak takého povolenie bude odňaté.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak na strane nájomcu dôjde k výraznej personálnej zmene. Výraznou personálnou zmenou sa pre účely tejto zmluvy rozumie prevod väčšinového obchodného podielu spoločníka spoločnosti.  
Odstúpenie musí byť písomné a je platné dňom doručenia.

### Čl. III.

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

1. Výška nájomného je určená dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a v súlade s § 9, odst. 6 a 10 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Partizánske č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov a INM vo vlastníctve mesta Partizánske v platnom znení. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov uvedených v článku I., bod č. 4 **ročne 766,54 €**. Slovom: sedemstošesťdesiatšesť EUR, päťdesiatštyrieurocentov.
2. Nájomné je splatné **štvrt'ročne** v štyroch splátkach najneskôr do 10. dňa druhého mesiaca príslušného štvrt'roka (t. j. do 10. 02., 10. 5., 10. 8. a 10. 11. v príslušnom kalendárnom roku) na účet prenajímateľa bezhotovostným prevodom nasledovne:  
- za I. – III. štvrt'rok: **po 191,64 €**  
- za IV. štvrt'rok: **191,62**  
Variabilný symbol: **7070690402**  
Nájom nehnuteľnosti je podľa § 38, zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení, oslobodený od platenia DPH.
3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť sumu nájomného každoročne o príslušnú mieru inflácie inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR. Takto zmenená cena nájmu sa upraví k 01. aprílu kalendárneho roka na obdobie 12 mesiacov formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
4. Podľa § 12, odst. 2, VZN č. 4/2011, je nový nájomca povinný zaplatiť nájomné a energie (tzv. depozit) v sume 290,- €, ktorý bude určený na úhradu nájomného a energií v prípade, že si nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy. Pri ukončení nájmu budú tieto finančné prostriedky nájomcovi vrátené po tom, čo sa znížia o prípadné nedoplatky na nájomnom a energiách, alebo o úhrady za prípadné poškodenie prideleného nebytového priestoru.

### Čl. IV.

#### Podmienky nájmu.

1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu len so súhlasom Mestskej rady v Partizánskom.
2. Nájomca je povinný vyžiadať k vykonaniu stavebných úprav a k umiestneniu reklamy predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, ktorý však nenahrádza súhlas príslušného stavebného úradu.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním rekonštrukčných prác, prípadne prestavbou nebytových priestorov zrealizovaných výlučne k svojim prevádzkovým potrebám.
4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych opatrení a predpisov vzťahujúcich sa na prácu ním vykonávanú, resp. vykonávanú jeho pracovníkmi. V prípade spôsobenia škody prenajímateľovi, zodpovedá za ňu nájomca v plnej výške.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je nutné urobiť. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla na prenajatom majetku v prípade nesplnenia si oznamovacej povinnosti.

6. Bežné opravy a údržbu si zabezpečuje a hradí nájomca na vlastné náklady v súlade so zák. č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmu. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním rekonštrukčných prác, prípadne prestavbou nebytových priestorov.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať pravidelné revízie el. rozvodov, bleskozvodov a plynu. V prípade zistenia poruchy zabezpečí ich odstránenie na vlastné náklady. Ak vzniknuté poruchy boli spôsobené nájomcom, prenájomca ich dá odstrániť na náklady nájomcu.
8. V odôvodnených prípadoch je nájomca povinný umožniť prenájomcovi vstup do prenajatých priestorov.
9. Užívatelia nehnuteľností, ktoré hraničia s verejným priestranstvom, sú povinní ich čistiť a primerane udržiavať, aby slúžili svojmu účelu. V zimnom období platí pre užívateľov objektov povinnosť odstraňovať sneh a náľad. V prípade nepriaznivých klimatických podmienok je potrebné náľad posypávať pieskom, resp. technickou soľou, aby sa predišlo úrazom chodcov.
10. Náklady za spotrebu energií sa nájomca zaväzuje uhrádzať odo dňa vzniku nájomného vzťahu.
11. Náklady za spotrebu el. energie je nájomca povinný uhrádzať prenájomcovi v štvrtročných preddavkoch. Po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľa el. energie prenájomca vyúčtuje skutočné náklady za spotrebu el. energie podľa stavu na podružnom elektromere.
12. Náklady za spotrebu vody a stočné je nájomca povinný uhrádzať prenájomcovi na základe jeho refakturácie v štvrtročných preddavkoch. Vyúčtovanie vodného a stočného sa nájomcovi vykoná po skončení kalendárneho roka podľa vyhl. MŽP SR č. 397/2003 Z. z. o meraní množstva vody v platnom znení.
13. Nájomca je povinný uhrádzať náklady za teplo v štvrtročných preddavkoch na základe refakturácie prenájomca. Po skončení kalendárneho roka prenájomca vyúčtuje nájomcovi náklady za dodané a spotrebované teplo. Vykurovaná plocha je 27,58 m<sup>2</sup>.
14. Náklady za odvoz smetí je nájomca povinný uhrádzať mestu Partizánske a v súlade s § 80 zák. č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady si splniť oznamovaciu povinnosť.
15. Pri omeškaní úhrady nájomného a faktúr za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov, je prenájomca oprávnený účtovať nájomcovi sankcie vo výške 0,05 % z výšky neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

## Čl. V.

### Záverečné ustanovenie.

1. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve sa vykonávajú písomnou formou so súhlasom oboch zainteresovaných strán.
3. Na všetky podmienky nájmu, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenájomca aj nájomca obdržia jeden rovnopis.

6. Nájomca udeľuje prenajímateľovi súhlas v zmysle ust. § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov so spracovaním osobných údajov v súvislosti s realizáciou tejto zmluvy.

Partizánske 11. 9. 2017



MUDr. Jaroslava Polerecká  
konateľ  
nájomca



Ing. Branislav Lačný  
riaditeľ  
prenajímateľ