

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

## Číslo 2/2024 - CIZS

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb.

### ZMLUVNÉ STRANY:

**Prenajímateľ:** Obec Čachtice  
**Sídlo:** Malinovského 769  
916 21 Čachtice  
**Zastúpený:** Ing. Erika Ondrejková – starostka obce  
**IČO:** 00 311 464  
**DIČ:** 2021091391  
**IČ DPH:** nie je platca DPH  
**Bankové spojenie:** Príma Banka Slovensko, a. s., pobočka Nové Mesto n / V  
**Číslo účtu v tvare IBAN:** SK39 5600 0000 0058 0639 3002  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:** ESKINA, s r o.  
**Adresa:** Bernolákova 12 A  
915 01 Nové Mesto nad Váhom  
**Sídlo:** Malinovského 425  
916 21 Čachtice  
**Zastúpený:** MUDr. Katarína Trenčanská  
**Účel prenájmu:** dermatovenologická ambulancia  
**Číslo licencie:** A00832018  
**IČO:** 56 407 106  
**DIČ:**  
**Bankové spojenie:** .. pobočka  
**Číslo účtu v tvare IBAN:**  
(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli o týchto ustanoveniach zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení:

### Preambula

1. Prenajímateľ realizuje v obci Čachtice projekt s názvom „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti Čachtice“, kód projektu ITMS2014+:NFP č. 302020AVZ9 (ďalej len „Projekt“) za účelom vybudovania Centra integrovanej zdravotnej starostlivosti, ktoré bude slúžiť na poskytovanie integrovanej primárnej zdravotnej starostlivosti poskytovateľmi primárnej zdravotnej starostlivosti v obci Čachtice (ďalej len „CIZS“).
2. CIZS sa nachádza v priestoroch nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ul. Malinovského v Čachticiach, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 1 pre okres Nové Mesto nad Váhom, obec Čachtice, katastrálne územie Čachtice, ako zastavaná plocha a nádvorie so súpisným číslom 425, postavenej na pozemku parcela reg.“C“ č. 2526 (ďalej len „Nehnutel'nost“).

## Čl. I Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti CIZS Čachtice.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za dohodnutú odplatu ( nájomne ) podľa článku III. Tejto zmluvy nebytové priestory slúžiace ako **dermatovenologická ambulancia** vrátane vybavenia ( vid' príloha č. 1 tejto Zmluvy ).
3. Členenie a výmera prenajatých nebytových priestorov
  - a) **ambulancia špeciálneho lekára - dermatovenologická lekárka**
  - b) **spoločné priestory: vstupná chodba, schodište / výťah, čakáreň, WC pre lekára, WC pre pacientov**

Druh priestoru	Výmera v m <sup>2</sup>
ambulancia	33,78
spoločné priestory	5,14
spolu	38,92

3. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do dočasného užívania vo vyššie uvedenej budove nebytové priestory do prenájmu v súlade s § 3 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Nebytové priestory tvoriace predmet nájmu budú užívané nájomcom po celú dobu nájmu za účelom prevádzkovania dermatovenologickej ambulancie obci Čachtice.

## Čl. II. Doba nájmu

Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú – 5 rokov, **od 1. 9. 2024 do 31. 8. 2029.**

## Čl. III. Nájomné a úhrada za poskytovanie služieb spojených s nájmom

1. Na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Čachticiach č. 50 / 2023 zo dňa 18. 5. 2023 je nájomca povinný platiť celkové nájomné za jeden meter štvorcový predmetu nájmu za kalendárny rok a to nasledovne:

Druh priestoru	Výška nájmu za 1 m <sup>2</sup> v € / rok	Výmera v m <sup>2</sup>	Ročné nájomné spolu
Ambulancia	16,76 €	33,78	566,15 €
Spoločné priestory	4,79 €	5,14	24,62 €
<b>S P O L U</b>			<b>590,77 €</b>

2. Nájomca sa zaväzuje, že bude nájomné uhrádzať na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry prenajímateľa. Prenajímateľ bude vystavovať faktúry spravidla v štvrtročných intervaloch a to vopred vždy do 15. dňa mesiaca príslušného štvrtroka kalendárneho roka. Nájomca je povinný uhradiť faktúru do 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.

## **Čl. IV.**

### **Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním**

1. Nájomca sa okrem nájomného podľa článku III. tejto Zmluvy zaväzuje platiť Prenajímateľovi aj platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nájmu, a to:
  - a) spotreba elektrickej energie potrebnej na prevádzku predmetu nájmu ( nebytových priestorov )
  - b) spotreba vody a stočné na prevádzku predmetu nájmu ( nebytových priestorov )
  - c) spotreba plynu potrebného na zabezpečenie dodávky tepla do predmetu nájmu ( nebytových priestorov )
  - d) upratovanie predmetu nájmu ( nebytových priestorov )
  - e) iné služby : poplatok za správnu réžiu budovy ( podiel na poistení budovy, povinné prehliadky elektrických a plynových zariadení, prevádzka výťahů ambulancií na I. poschodí )  
poplatok za zber komunálneho odpadu na základe vyrubeneho rozhodnutia obcou Čachtice v zmysle platného VZN obce Čachtice o miestnych daniach a poplatku za komunálny odpad.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu formou zálohových platieb. Nájomca sa zaväzuje, že bude zálohové platby uhrádzať na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry prenajímateľa. Prenajímateľ bude vystavovať faktúry spravidla v štvrtročných intervaloch a to vopred vždy do 15. dňa mesiaca príslušného štvrtroka kalendárneho roka. Nájomca je povinný uhradiť faktúru do 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
3. Zálohové platby za služby spojené s užívaním priestoru vo výške 2 000,00 EUR ročne za poskytované služby
4. Rozdiel medzi ročnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním nebytového priestoru v priebehu kalendárneho roka si zmluvné strany vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov. Vyúčtovanie nákladov zašle Prenajímateľ Nájomcovi najneskôr do 28. februára kalendárneho roka. Rozdiel alebo preplatok zálohovej platby sú zmluvné strany povinné vysporiadať v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane zvýšiť, alebo znížiť zálohové platbu za dodávku služieb podľa skutočnej spotreby za predchádzajúci kalendárny rok. Takto zvýšené zálohové platby je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi od prvého dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom Nájomca obdržal písomné oznámenie Prenajímateľa o zvýšení zálohových platieb.

## **Čl. V.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Predmet zmluvy bude nájomcovi odovzdaný na základe písomného odovzdávajúceho a preberacieho protokolu pred uzavretím tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. I tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa – s výnimkou zastupovania iným lekárom.

4. Nájomca je povinný zabezpečovať bežnú údržbu a bežné opravy prenajatých priestorov na svoje náklady.
5. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade živelných pohrôm, znáša každá strana škody spôsobené na svojom majetku.
6. Prenajímateľ zabezpečuje potrebné revízie elektrických a plynových rozvodov.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, spravidla do 24 hodín oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ a umožniť mu ich vykonať.
8. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumienia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k dôležitým zariadeniam objektu ( k rozvodom vody, elektriny, plynu a pod.).
9. Nájomca zodpovedá za dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov pri práci v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými právnymi normami a predpismi v oblasti BOZP.
10. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie povinností, vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi.
12. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prístupu k prenajatým nehnuteľnostiam za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve za prítomnosti nájomcu.
13. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav v zmysle tejto zmluvy.
14. V prípade ukončenia nájmu zmluvné strany vyhotovia písomný zápis o vrátení a prevzatí prenajatých priestorov.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude vykonávať všetky potrebné drobné opravy a odstraňovať drobné vady a poruchy v nebytových priestoroch, ktoré svojou hodnotou nepresiahnu 300,- EUR ( slovom tristoeur ) ročne, a ktoré nespôčívajú v konštrukčnej a stavebnej povahe v Nehnuteľnosti, v jej spoločenských častiach a priestoroch, prípadne v akejkoľvek jej časti, alebo zariadení.
16. Nájomca je oprávnený bezodplatne využívať voľné odstavné plochy nachádzajúce sa v areáli CIZS, t. j. odstavné plochy, ktoré nie sú vyhradené pre konkrétne tretie osoby, alebo samotného Nájomcu.

#### **Článok VI. Stavebné úpravy**

1. Úpravy prevádzané nájomcom v nebytovom priestore si vyžadujú výslovný, predchádzajúci a písomný súhlas Prenajímateľa.

2. Súčasťou súhlasu je i výslovná špecifikácia týchto úprav a to podľa popisu a zoznamu tak, ako bude predložený v žiadosti Nájomcu.

## **Článok VII. Poistenie**

1. Poistenie nebytového priestoru a vnútorného vybavenia nebytového priestoru v rozsahu svojho majetku si zabezpečuje Prenajímateľ samostatne.
2. Poistenie budovy a interiérového vybavenia vo vlastníctve prenajímateľa pred živelnými udalosťami zabezpečuje prenajímateľ.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, poškodenie, zničenie, alebo iné znehodnotenie vecí, ktoré nemá vo vlastníctve.
4. Nájomca berie na vedomie, že poistenie vlastného hnutel'ného majetku a vybavenia ambulancie pred poškodením a odcudzením si zabezpečuje sám na svoje náklady.

## **Článok VIII. Doručovanie**

1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením ( ďalej len „**Písomnosť**“ ), musia byť urobené v písomnej forme a musia byť doručené na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, alebo v súlade s ustanoveniami o doručovaní správ elektronickej pošty nižšie. Za písomnú formu Písomnosti sa považuje aj forma digitálneho, alebo elektronickeho dokumentu vo všeobecne akceptovanom formáte ako „pdf“, alebo „doc“.
2. Písomnosť sa považuje za doručení za nasledovných podmienok:
  - a) v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti zmluvnej strane, alebo osobe oprávnenej prijímať Písomnosti za zmluvnú stranu a podpisom zmluvnej strany, alebo osoby oprávnenej prijímať Písomnosti za zmluvnú stranu na doručenke, alebo kópii doručovanej Písomnosti
  - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku, doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti zmluvnej strany alebo osobne oprávnenej prijímať Písomnosti za zmluvnú stranu a podpisom zmluvnej strany, alebo osoby oprávnenej prijímať Písomnosti za zmluvnú stranu na doručenke, ako aj uplynutím úložnej lehoty poštového podniku v prípade neprevzatia Písomnosti v odbernej lehote
  - c) v prípade doručovania elektronicou poštou sa Písomnosť považuje za doručení pokiaľ bola preukázateľne odoslaná z ktorejkoľvek e-mailovej adresy zmluvnej strany na ktorúkoľvek e-mailovú adresu inej zmluvnej strany, ktorú sú uvedené v tomto bode nižšie:

e-mailová adresa Prenajímateľa:	obec@cachtice.sk
	uctovnik@cachtice.sk
e-mailová adresa Nájomcu:	trencanska.katka@gmail.com

## **Článok IX. Skončenie nájmu**

Nájom sa skončí:

- a) uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán;
- c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## **Článok X. Záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce a Centrálnom registri zmlúv.
3. Súhlas s prenájomom týchto nebytových priestorov udelilo Obecné zastupiteľstvo v Čachticiach uznesením č. 70/2024 zo dňa 26. 6. 2024 podľa §9a, ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa – výstavba CIZS Čachtice za podmienok určených príslušným riadiacim orgánom pre IROP 2014-2020
4. Táto zmluva sa vyhotovuje 5 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve a nájomca tri vyhotovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a súhlasia s jej obsahom. Vyhlasujú, že zmluvu uzavreli dobrovoľne, slobodne a vážne. Zmluva nebola podpísaná v tiesni, ani za nevýhodných podmienok, na znak čoho zmluvu podpisujú.
6. Zmluva je platná od 1. septembra 2024 a účinná druhý deň po zverejnení v CRZ.

V Čachticiach, dňa 25.7.2024

V Čachticiach, dňa 25.7.2024

Za prenajímateľa:



Za nájomcu:

.....  
Obec Čachtice  
Ing. Erika Ondrejková



.....  
ESKINA, s. r. o.  
MUDr. Katarína Trenčanská