

# Zmluva o nájme nebytových priestorov a poskytovaní zdravotníckych služieb

Prenajímateľ: Obec Horný Bar  
IČO: 00305421  
štatutárny zástupca: starosta obce Štefan Bodó  
ďalej len „prenajímateľ“,

Nájomca: Expert4Cast s.r.o.  
Sídlo: 930 33 Horný Bar 278  
IČO: 51803836  
konateľ: Mgr. Zuzana Sarker  
ďalej len „nájomca“,

uzatvárajú podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

## čl. I. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je vzájomná úprava práv a povinností prenajímateľa a nájomcu, ktoré súvisia s nájmom nebytového priestoru špecifikovaného v čl. II tejto zmluvy.

## čl. II. Predmet nájmu

1. Predmet nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor, ktorý sa nachádza v budove odvodného zdravotného strediska vybudovaného v obci Horný Bar v katastrálnom území Horný Bar na parcele č. 115/1. Budova a časť jeho vnútorného vybavenia je výlučným vlastníctvom prenajímateľa.
2. Nebytový priestor, ktorý prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu na dočasné užívanie pozostáva zo súboru miestností, ktoré na prízemí budovy konkretizovanej v predchádzajúcom odseku tvoria stavebne autonómnu jednotku a pozostáva :

**a / z priestorov určené pre styk s pacientmi ..... 60,48 m<sup>2</sup>**  
- vyšetrovne  
- prípravovňa

**b / z ostatný priestorov ..... 41,36 m<sup>2</sup>**  
- soc. miestnosti, šatne, čakáreň

## III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu konkretizovaný v čl. II. ods.2 tejto zmluvy na dočasné užívanie, a to výlučne za účelom každodenného prevádzkovania neštátneho zariadenia slúžiaceho na regeneráciu a rekondíciu (fyzioterapia).
2. Nájomca sa zaväzuje používať prenajaté priestory výlučne na prevádzkovanie neštátneho zariadenia slúžiaceho na regeneráciu a rekondíciu (fyzioterapia).

#### IV. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za ročné užívanie predmetu nájmu sa stanovuje ako súčin celkovej výmery prenajatej plochy v m<sup>2</sup> a nájomného za užívanie jedného m<sup>2</sup> prenajatej plochy, stanovenej v závislosti od určeného účelu užívania prenajatých priestorov podľa č. II. ods. 2.
2. Nájomné za priestory určené pre styk s pacientmi / čl. II. ods.2 písm.a / bolo zmluvnými stranami dohodnuté na 15,93 eur za užívanie jedného m<sup>2</sup> za jeden rok, čo za užívanie 60,48 m<sup>2</sup> predstavuje čiastku **963,45 eur za rok**.
3. Nájomné za ostatné priestory / čl.II. ods.2 písm.b / bolo zmluvnými stranami dohodnuté na 3,98 eur za užívanie jedného m<sup>2</sup> za jeden rok, čo užívanie 41,36 m<sup>2</sup> predstavuje čiastku **164,61 eur za rok**.
4. Ročné nájomné za priestory určené pre styk s pacientmi a za ostatné priestory predstavujú **1128,06 eur**.
5. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa v mesačných splátkach, a to vždy do 10. dňa bežného mesiaca vo výške 1/12 ročného nájomného konkretizovaného v predchádzajúcom odseku.
6. V prípade, ak sa v priebehu trvania nájmu uskutočnia zmeny všeobecne záväzných predpisov, prípadne nastanú iné okolnosti, zakladajúce zvýšenie nákladov alebo zníženie výnosov spojených s predmetom nájmu / daňové zaťaženie, nepredvídaná oprava a pod./, môže prenajímateľ pre ďalšie obdobie jednostranne zvýšiť nájomné v primeranom rozsahu. To isté platí aj v prípade, ak podľa zistenia, zverejneného Štatistickým úradom Slovenskej republiky, inflácia za predchádzajúci kalendárny rok dosiahla alebo prekročila 5 %.

#### V. Platby za služby poskytované s nájmom

1. Náklady na kúrenie, dodávku vody, plynu, stočné a odvoz komunálneho odpadu prenajímateľ podľa skutočných nákladov vyfakturuje nájomcovi za každý rok osobitne.
2. Náklady za služby poskytované s nájmom bude nájomca uhrádzať formou preddavku vo výške 33,20 eur, spolu s preddavkami na nájomné za prenajaté priestory.
3. Prenajímateľ najneskôr 30. júna každého roku trvania nájmu vykoná konečné ročné zúčtovanie nákladov za služby poskytnuté s nájmom za predchádzajúci rok, podľa konečného vyúčtovania dodávateľov služieb a dodávok poskytovaných prenajímateľovi.
4. Nájomca berie na vedomie, že v sobotu, nedeľu v dňoch pracovného pokoja a štátnych sviatkov sa kúrenie vykonáva v režime „úsporné“, tzn. dodávka tepla v rozsahu 17 až 19 °C.

#### VI. Ostatné náklady

1. Dodávku elektrickej energie si nájomca zabezpečí na vlastné meno a vlastné náklady priamo od príslušného distribútora.
2. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, s jeho bežnou údržbou a úpravou znáša nájomca.
3. Zmeny a stavebné úpravy predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonať len na vlastné náklady, a to s prechádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Súčasťou žiadosti o súhlas musí byť aj laická kalkulácia nákladov spojených s požadovanou zmenou, resp. úpravou a návrh na spôsob a zdroje jej úhrady.

**VII.**  
**Podmienky plnenia účelu nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať neštátne zariadenie slúžiaceho na regeneráciu a rekondíciu (fyzioterapiu).
2. Odpad zo zdravotnej starostlivosti klasifikovaný podľa prílohy 1 zákona 284/2001 Z.z. nemožno miešať s komunálnym odpadom.
3. Odvoz a likvidácia odpadu zo zdravotnej starostlivosti zabezpečí na vlastné náklady nájomca v súlade so zákonom 223/2001 Z.z.

**VIII.**  
**Ostatné záväzky zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť:

- a. na vlastné náklady poistenie predmetu nájmu, okrem zariadení a vybavenia užívaného na výkon fyzioterapie a vecí užívaných nájomcom a jeho klientmi (pacientmi).
- b. podľa príslušných právnych predpisov pravidelný výkon revízie technického stavu zariadení v objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a. oznámiť prenajímateľovi zmeny v predmete podnikania, ak môžu byť nimi dotknuté nájomné vzťahy podľa tejto zmluvy.
- b. že neprenechá predmet nájmu, ani jeho časť do užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
- c. dodržiavať prevádzkový poriadok objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
- d. bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv na elektroinštalačnom, vykurovacom, vodovodnom, plynovom systéme, ako aj potrebu stavebných a iných opráv spoločných priestorov objektu, užívaných nájomcom. Ak nájomca tento svoj záväzok nesplní, je povinný uhradiť škodu, ktorá opomenutím jeho povinnosti prenajímateľovi vznikla.
- e. dodržiavať všetky právne predpisy, normy opatrenia a záväzné akty, ktoré sú spojené prevádzkovaním neštátneho zariadenia slúžiaceho na regeneráciu a rekondíciu (fyzioterapiu).
- f. umožniť prenajímateľovi na jeho žiadosť prístup do prenajatých priestorov.
- g. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený udeliť súhlas s využívaním prenajatých priestorov fyzickej osobe Mgr. Zuzane Sarker narodenej 24.07.1977 v Banskej Bystrici, štátna príslušnosť Slovenská, trvale bytom Horný Bar č. 278, 930 33 Horný Bar, na výkon zdravotníckeho povolania v povolaní fyzioterapeut na základe udelenej Licencie /číslo spisu: B/2020/A6392/75 /Slovenskou komorou fyzioterapeutov.

**IX.**  
**Doba trvania nájmu**

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.

**X.**  
**Skončenie nájmu**

1. Pre skončenie nájmu výpoveďou platí ustanovenia §9 ods.2 zákona 116/1990 Z. v znení platnom ku dňu podpisu tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah skončiť kedykoľvek dohodou.

**XI.**  
**Podstatné porušenie zmluvy**  
**a odstúpenie od zmluvy o nájme nebytových priestorov**

1. Pre potreby tejto zmluvy sa za podstatné porušenie zmluvy považuje porušenie záväzku nájomcu uvedeného v čl. VII. ods. 1. na dobu dlhšiu ako 30 dní, ako aj porušenie záväzku dojednaného v čl. VIII. ods. 2 písm. b.
2. Podstatné porušenie zmluvy podľa predchádzajúceho odseku je dôvodom na odstúpenie od zmluvy o nájme nebytových priestorov zo strany prenajímateľa.
3. Odstúpením podľa ods. 1. sa zmluva o nájme nebytových priestorov ruší. Účinky zrušenia nastanú dňom doručenia písomného prejavu vôle prenajímateľa o odstúpení nájomcovi.

**XII.**  
**Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Zmluva možno meniť a dopĺňať len formou písomného dodatku podpísaného oprávnenými osobami zmluvných strán.
2. Ustanovenia tejto zmluvy sa prvý krát použijú v mesiaci v ktorom zmluva nadobúda účinnosť.
3. Z dôvodu uplynutia lehoty podľa poslednej vety čl. IV. ods 5. v mesiaci, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť, preddavok na nájomné a preddavok na náklady za služby s nájmom spojené, zaplatí nájomca najneskôr spolu s preddavkom za mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými osobami zmluvných strán s účinnosťou od 01.03.2020.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých obdrží prenajímateľ dva rovnopisy a nájomca tiež dva rovnopisy.
6. Účastníci zmluvy sa s jej obsahom dôkladne oboznámili a na znak súhlasu ju bez výhrad podpísali.

V Hornom Bare , dňa 14.1.2020 .....

Prenajímateľ:

Nájomca.

.....  
Štefan Bodó

.....  
Mgr Zuzana Sarker

